

Ændringsforslag til Lokalplan32a – Byggeriets omfang.

Kolonihaveområderne i Dragør blev lokalplanlagt i 1990. Det er over 30 år siden, og i særdeleshed Afsnit 7 pkt. 7.3 vidner om, at Lokalplanen har afsæet i en svunden tid. Der står:

Specielle bygningsdele (f.eks., tårn, spir e.lign.) kan tillades med en maksimal højde på 5,5 m.



FØR & NU



Lokalplanerne for kolonihaveområderne bør moderniseres.

Desuden blev et ligestillingsprincip for de dengang tre kolonihaveområder introduceret uagtet, at de ikke var sammenlignelige. Dette førte imidlertid efterfølgende til nødvendige individuelle justeringer, og da et fjerde nyanlagt område skulle lokalplanlægges opgav man da også at genbruge kopier af de eksisterende lokalplaner, og udarbejdede derfor en ny for dette område.

Derfor ser vi, at lokalplanerne grundlæggende er foranderlige, tilpasset den aktuelle udvikling og trods forsøg på ligestilling alligevel i en vis grad afspejler de enkelte områders individuelle forhold og behov.

Møllevang er midt i et generationsskifte, og flere huse vil formentlig snart blive udskiftet, derfor vil en modernisering af Lokalplanen nu være velkommen og kunne imødekomme nutidens behov.

Ubegrundet tilsidesættelse af haveloddernes størrelse

Møllevang blev oprindeligt byggemodnet som parcelhusområde, hvorfor havelodderne er næsten dobbelt så store som i de øvrige haveforeninger. I den seneste Planredegørelse står følgende anført:

*A/F Møllevang blev lokalplanlagt i 1991, med det formål at ligestille Kommunens 3 kolonihaveområder, også med hensyn til byggeretten, der blev hævet fra 30 m² til 45 m².
Den fælles byggeret på havelodderne blev fastlagt uagtet, at havelodderne i Møllevang er ca. dobbelt så store som i de 2 andre kolonihaveområder.*

Formålet med ligestillingen af de 3 kolonihaveområder fremstår ubegrundet, og den store forskel områderne imellem fremhæves endda. Derfor er det en kilde til frustration for Andelshaveforeningen Møllevang, at et overordnet udefineret princip lægger en stram begrænsning ned over udnyttelsen af området. Hermed begrænses foreningens og andelshavernes muligheder i praksis og rent økonomisk.

Møllevangs samlede tilladte bebyggelsesprocent er stærkt begrænset i forhold til de øvrige haveforeninger i Kommunen, og ca. halvdelen af, hvad der tillades i det nationale bygningsreglement BR18, hvilket foreningen stiller sig uforstående overfor.

Bebyggelsesprocent i haveforeninger i Dragør

<i>Haveforening</i>	<i>Størrelse på havelodder kvm.</i>	<i>Grænse for bebyggelse hus kvm.</i>	<i>Grænse for anden bebyggelse kvm. (Udhus, drivhus etc.)</i>	<i>Maksimal byggeret kvm.</i>	<i>Tilladt bebyggelsesprocent for havekolonierne i Dragør i %</i>	<i>Difference ift BR18 samt Tårnby og Kbh. (Maks. for sommerhuse er i hht. BR18 angivet til 15%)</i>
Bachersminde	400	55	24	79	13,75	-1,25
Søndergaarden	400	40	15	55	10	-5
Maglebylund	400	55	24	79	13,75	-1,25
Møllevang	770	60	29	89	7,79	-7,21

Regler for byggeret i kolonihaveområder i nabokommunerne.

Skeler vi til vores nabokommuner Tårnby og København, ser vi, at man ikke her forfalder til en restriktiv detailplanlægning, men helt pragmatisk tager afsæt i de nationale Bygningsreglement BR18 §170 stk.4, hvor der angives en bebyggelsesprocent på 15% for sommerhuse, og lader dette danne grundlag for Lokalplaner for Kolonihaveområder.

Markedet for type-sommerhuse

Hvis man kaster et blik på markedet for type-sommerhuse ligger størstedelen af udbuddet i størrelsesordenen 80 til 120 kvm.

Sammenfatning

Møllevang ligger isoleret og fjernt fra indkøbsmuligheder og øvrige bynære faciliteter. Tilstrømningen af børnefamilier øges og behovet for en modernisering eller udskiftning af husene er nødvendig og økonomisk mulig. Dette har tilskyndet behovet for en modernisering af Lokalplan 32a.

For at kunne udnytte det økonomiske potentiale i området og imødekomme moderne krav og behov, ønsker Møllevang, at de stramme og ubegrundede restriktioner vedr. bebyggelsesprocenten lempes således, at det nationale reglement BR18 respekteres.

Kilder:

- Lokalplan 69 og kommuneplantillæg nr. 11 (AHF Bachersminde)
- Lokalplan 18A - for kolonihaveområdet H/F Søndergården
- Lokalplan 19A - for kolonihaveområdet H/F Maglebylund
- Lokalplan 32A - for kolonihaveområdet A/F Møllevang
- Google Maps : <https://www.google.dk/maps/@55.5644829,12.6165405,14z>
- (Vejledn. Kbh's Komm.) https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1928
- (Bygningsreglementet) [BR18 \(bygningsreglementet.dk\)](https://www.bygningsreglementet.dk)
- (BBR-tilsynsrapport for Dragør Komm.) [BBR-tilsynsrapport Dragør Kommune 2019](#)