

December 2020

Bestyrelsesnotat vedr. Byggeri i h/f Solpletten

Bestyrelsen initierede i januar 2020 dialog med Rudersdal Byplan omkring proces for byggeri i Solpletten.

Grundet forskellige former for uklarheder og afklaringer fra kommunens side, har denne dialog pågået henover sommeren - ofte i dialog med andelshavere fra foreningen, der ønsker at bygge.

Dette er senest kulmineret med at kolonihaver har været diskuteret på Byplansudvalg i kommunen i November, ligesom Simon Schultz (Formand) og Morten Hemmingsen (Kasserer) har afholdt videomøde med Byplanchef Birgitte Kortegaard 2. december 2020.

På baggrund heraf, skal bestyrelsen derfor oplyse om følgende:

Klarhed om retningslinier

Historisk har der grundet forenings status som kolonihave i landzone på fredet jord - og udelukkende dækket af en ældre deklaration - været skiftende tilgange til byggeri i foreningen.

Administrationsgrundlaget har grundet kompleksiteten været uklart, hvorfor Rudersdal Byplan har brugt 2020 på at skabe det fornødne overblik.

Foreningen har med sine priser, de seneste års byggerier og klagesager om samme påkaldt sig opmærksomhed hos Rudersdal Kommune.

Specielt med fredningens ordlyd in mente og med entydig tolkning af deklarationen, vil der fra Rudersdal Byplan derfor blive strammet op i forhold til hvad der godkendes af byggerier i foreningen.

Det vil sige at man f.eks. ikke længere skal forvente at få godkendelse til fast fundament eller dispensation til byggehøjde over 350 cm.

Kolonihaveområde

Vi er et kolonihaveområde. Deklaration og Fredning giver os ret til at opføre kolonihavehuse. Hvis området over tid får mere og mere præg af at være et sommerhusområde, vil såvel kommune som fredningsmyndigheder kunne skride ind. Dette vil ikke kun kunne få store konsekvenser for foreningen men også den enkelte andelshaver, hvorfor det er i alles interesse at karakteren for området fastholdes.

Tilladelse

Kommunen har fra omkring ca. 2005 og frem ikke krævet byggetilladelser, da man har tolket at byggerier under 50 m² ikke kræver byggetilladelse.

Årets revision på området har dog fået Byplan til at ændre praksis, således at der i forbindelse med byggeri i foreningen skal indhentes tilladelse fra Rudersdal Byplan.

Der skal reelt søges 1) Byggetilladelse, 2) Landzonetilladelse samt 3) Fredningstilladelse. Dette søges samlet gennem Byplan.

Bestyrelsen vil derfor ikke tillade igangsættelse af byggeaktiviteter i foreningen, før en sådan godkendelse foreligger.

Temalokalplan for Kolonihaver

Kommunen har en ambition om at der inden udgangen af 2021 skal ligge en lokalplan for kolonihaver i kommunen, som dermed kommer til at erstatte den nuværende deklaration.

Så snart en sådan lokalplan kommer i høring, vil bestyrelsen orientere foreningen.

Mere information om temalokalplan kan findes i udvalgsreferat her:

<https://dagsordener.rudersdal.dk/vis/#2997d866-940f-4dbd-a179-c1a6c37d8c37>

Bestyrelsen indgår i konstruktiv og positiv dialog med Rudersdal Byplan omkring ovenstående, nuværende sager samt fremtidige retningslinier og byggesager.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

h/f Solpletten