

Resume – Møde med Københavns kommune 14. 10 i HF Strandbo's fælleshus

De plancher/slides kommunen viste er vedhæftet

Vores formand Jesper indledte med at byde velkommen til repræsentanter fra Kommunen. Bestyrelsen har i løbet af sommeren haft møde med kommunen om muligheden for eventuelt at deltage i et pilotprojekt for lovliggørelse af bebyggelse i vores forening. Vi har takket JA til at få besøg fra Københavns kommune så de kan fortælle os alle om årsagen til at kommunen taget fat i krav om lovliggørelse af alle kolonihaver i Københavns kommune, altså ikke kun Strandbo, og hvad der ligger i en lovliggørelse. Herefter vil bestyrelsen arbejde videre med området og det vil blive en generalforsamling der skal afgøre om vi samlet skal gå ind i et projekt for lovliggørelse af hele foreningen.

Fra kommunen deltog

Signe, enhedschef

Karina, jurist

Yngve, miljøansvarlig

Peter og Lene, byggesagsbehandlere

Signe startede med at fortælle at lovliggørelse af kolonihaver også er nyt "stof" for kommunen. De ønsker ved pilotprojektet at få erfaring med sagsbehandling ved lovliggørelse af bebyggelse i kolonihaveforeninger.

Behovet for lovliggørelse er en følge af en dom, hvoraf det fremgår at der skal foreligge en byggetilladelse bl.a hvis bebyggelse ikke ligger indenfor tinglyste byggelinjer m.m. på et lod. Og da vi – og de allerfleste andre kolonihaveforeninger – ikke har sådanne tinglyste regler, skal al bebyggelse ~~godkendes~~ have en byggetilladelse med udgangspunkt i det fulde bygningsreglement.

Grunden til at kommunen har kontaktet HF Strandbo er at de anser os for en god forening med styr på det meste – særligt at vi er kloarkeret og har klare regler for at ikke-kloakerede haver skal tilsluttes kloak ved ejerskifte. De 2 andre foreninger der er valgt til pilotprojektet er ikke-kloakerede foreninger hvor der er langt flere udfordringer end kommunen forventer at vi har.

Indtil hele kolonihaveforeningen er lovliggjort – dvs. at der er udstedt byggetilladelse til al eksisterende bebyggelse – vil al ny bebyggelse, herunder tilbygninger, kræve byggetilladelse som skal udstedes af kommunen.

Kommunen har ikke fastsat en tidsfrist for hvornår lovliggørelse skal være foretaget. Det er ikke det samme som at vi kan "lade stå til" og ikke forholde os til udfordringerne ved manglende lovliggørelse. Kommunen har ikke umiddelbart planer om at pålægge os lovliggørelse her og nu, men hvis noget ændrer sig kan dette også ændres. Men vi kan forvente at der først og fremmest vil blive kikket på vores brandsikring/de brandsikringsmæssige forhold i bebyggelsen (afstand mellem bygninger) og et pålæg om en brandsikringsplan for hele foreningen kan komme på tale. En brandsikringsplan er en plan der viser hvor der er (vil blive) brandsikret bl.a. på de bygningssider der er placeret med afstand på mindre end 5 m mellem bygninger. Eller tættere på matrikelskel end 2,5 m

Når hele kolonihaveforeningen har fået en lovliggørende byggetilladelse af den eksisterende bebyggelse vil foreningen kunne få tinglyst en ny servitut med beskrivelse af regler for maksimal størrelse for bebyggelse og hvor på lodder bebyggelse må opføres. Med en sådan ny servitut vil andelshavere ikke skulle søge byggetilladelse til byggeri der falder indenfor disse regler. Dvs. nej den mulighed har foreningen aldrig haft, så det kan vi ikke vende tilbage til, men i stedet kan vi skrive: Dvs. at ny bebyggelse herefter blot skal have en godkendelse i f. t. det reducerede bygningsreglement, samt vores egne regler.

Når Kommunen behandler ansøgninger om byggetilladelser til eksisterende byggeri ("lovliggørelse") vil de fortrinsvis fokusere på brandsikring, sundhedsforhold og miljøregler. Med hensyn til godkendelse af bebyggelses størrelse så vil der ske en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Udgangspunktet er at der gives dispensation til eksisterende bebyggelse indtil 20% af lodstørrelse. Kommunen kan ikke sige noget om hvor store dispensationer der kan gives ud over de 20%. Der vil være tale om en individuel vurdering for hvert enkelt lod.

Kommunen har allerede udsendt en vejledning (som også blev udsendt til andelshaverne i forbindelse med generalforsamlingen 2019).

For at søge om en byggetilladelse til eksisterende byggeri ("lovliggørelse") skal der for det enkelte lod leveres (blandt andet) en målfast tegning af bygningernes placering på grunden og en brandsikringsplan hvoraf det fremgår hvordan/hvor der er brandsikret. Særligt hvor der er mindre en 5 m til bebyggelse på nabolod skal brandsikring mod nabolodet beskrives. Det er ikke nødvendigvis det lod der søger om byggetilladelse der skal foretage brandsikring. Det er også muligt at aftale med naboen at brandsikringen sker på naboens bebyggelse. I de slides Signe viste er der eksempler på hvor brandsikring kunne ske.

Der er flere muligheder fremgangsmåder for at foreningen får gennemført "lovliggørelse"

1. hele foreningen søger samlet om lovliggørelse; dvs. at vi samlet udarbejder tegninger, får lavet en brandsikringsplan der viser hvor der brandsikres og søger om én samle byggetilladelse. ("pilotprojektet")
2. hele foreningen får lavet en brandsikringsplan som godkendes hos kommunen. Herefter sørger de enkelte andelshavere for selv at søge om byggetilladelse
3. dele af foreningen; helt ned til den enkelte andelshaver; får lavet en brandsikringsplan og ansøgning om byggetilladelse kan ske enten helt individuelt eller i frivillige samarbejder; eksempelvis 2 naboer der ligger meget tæt kan have fordel af at søge sammen så brandsikring bliver behandlet for begge lodder på én gang.

Ved spørgsmål fra andelshaverne til hvem der skal udarbejde tegninger til brug for brandsikringsplan og/eller ansøgning om byggetilladelse svarede kommunen at det er HF Strandbos, dvs. andelshavernes, opgave at få udarbejdet de nødvendige tegninger. Kommunen foretager ikke opmålinger. Kommunen vil ikke umiddelbart kontrolmåle de tegninger vi leverer. Kommunens folk henviste til "kommunekortet" som findes på Københavns kommunes hjemmeside. Her kan ses oprids fra en tidligere overflyvning af foreningen. Københavner kortet er IKKE målfast og kan kun bruges som udgangspunkt hvis man selv ønsker at lave en tegning.

Der blev spurgt til

- krav til størrelsesforhold på tegninger
Svar, ikke nogle krav

- Er en opdateret BBR det samme som at min bebyggelse er lovlig
Svar: Nej, BBR er ikke udtryk for at bebyggelse er lovlig
- Hvordan søger man byggetilladelse
Svar: Digitalt på kommunens hjemmeside. Muligvis muligt at gøre det ved at sende tegninger og ansøgning pr brev hvis man er fritaget for digital post – men søg rådgivning hos kommunen hvis man ikke mener man kan bruge den digitale ansøgning.

Det meste af mødet gik på at forstå reglerne for brandsikring. Der er ingen tvivl om at der er mange lodder i HF Strandbo hvor der er mindre end de fastlagte 5 m mellem bebyggelse på 2 lodder, ligesom der er flere bygninger der ligger tættere på vores matrikkelskel end de officielle 2,5 m og derfor skal brandsikre væg/tag mod matrikkelskel. (bræddehegn mellem 2 lodder betragtes ikke som en bygning og derfor skal man ikke tage det med ved måling af afstand mellem bygninger). Dette udløste naturligvis mange spørgsmål til kommunens folk om hvordan man rent faktisk brandsikrer og hvad det koster. Kommunens folk gjorde det klart at de ikke kan rådgive om hverken materialevalg, fremgangsmåde ved brandsikring af en bygning eller omkostninger til brandsikring. Det er ved lov fastlagt at kommunen ikke må/kan foretage denne rådgivning. De må kun vejlede os, og hvis vi har brug for konkret rådgivning må vi – enten som enkelte andelshavere eller som forening – hyre en rådgiver på området.

Der blev specifikt spurgt til vinduer i forbindelse med brandsikring af en væg. Hvis et vindue skal godkendes som en del af en brandsikret overflade, skal det være lavet af specielt brandsikret glas og må ikke kunne åbnes.

Der blev spurgt til om bygninger ”på hjul” også skulle være brandsikret. Kommunen kunne ikke sige at bare fordi en bygning er flytbar så vil den være fritaget for at være en del af brandsikringsplanen (og en efterfølgende ansøgning om byggetilladelse) – det vil bero på en individuel vurdering.

Der blev spurgt til om en mulig brandsikring mellem 2 bygninger vil være et højt brandsikret hegn. Kommunens folk mente at det kunne det nok – og bestyrelsen påpejede at de nuværende vedtægter ikke vil tillade et sådant hegn.

Herefter fortalte Yngve om de miljømæssige tiltag vedrørende lovliggørelse

- miljøbeskyttelsesloven som kræver at husspildevand afledes til kloak. Kommunen mener vi opfylder dette krav med vores vedtægter/ordensreglement der forskriver at tilslutning til kloak skal ske senest ved ejerskifte
- drænvand og regnvand må ikke afledes til kloak. Ved byggeansøgning skal man beskrive hvordan regnvand afledes

Der blev spurgt til om kloaktilslutning skal godkendes for hvert enkelt lod (”tilslutningsaftale”) Yngve vil undersøge men forventer ikke at hver andelshaver skal have godkendt deres kloaktilslutning.

Tom bemærkede at der tidligere er lavet tegninger af kloakplacering. Bestyrelsen følger op og sender eventuelle dokumenter til Yngve.

Der blev spurgt om lovliggørelse er starten på at ændre foreningens status til "helårsbeboelse". Svaret fra kommunen er et klart NEJ – lovliggørelse har intet med helårsstatus at gøre.

Herefter sagde vi tak for besøget og fortsatte mødet uden deltagelse fra kommunen.

Bestyrelsen orienterede om at vi ved generalforsamlingen vil fremsætte et ændringsforslag til vores vedtægter. Vi er blevet klar over at de nuværende vedtægter ikke holder den enkelte andelshaver økonomisk ansvarlig for forhold på loddet. Det betyder blandt andet at HVIS kommunen på et tidspunkt kommer med et pålæg for eksempelvis brandsikring og andelshaveren ikke efterkommer dette, så er det foreningen som helhed der er økonomisk ansvarlig overfor kommunen og skal sørge for efterleve påbuddet (foretage arbejdet) og med de nuværende vedtægter kan vi ikke pålægge andelshaveren den udgift foreningen har været nødsaget til at påtage sig. En vedtægtsændring skal sikre at vi kan pålægge andelshaveren at betale omkostningerne, på lige fod med de regler vi i dag har i forbindelse med misligholdelse af haveanlæg.

Om tidsaspekt:

- Hvis HF Strandbo indleverer brandsikringsplaner for samtlige bygninger inden udgangen af december vil vi slippe for at hyre en brandsikringsrådgiver, idet godkendelse af brandsikringsplan vil kunne ske af kommunens folk. En lovændring medfører at fra 1.1. 2020 skal brandsikringsplan godkendes af en privat brandsikringsrådgiver – det skal være en certificeret brandsikringskonsulent – inden at den sendes til godkendelse hos kommunen.
- Hvis vi vil være en del af pilotprojektet skal brandsikringsplan og ansøgning om byggetilladelser for alle bygninger i hele foreningen være indsendt inden 1.1.2020. Fordelen ved dette er at vores ansøgning vil blive behandlet samlet af medarbejder der er dedikeret til dette projekt.
Dette er urealistisk og vi må derfor takke nej til at deltage i pilotprojektet nu. Vi opretholder den gode dialog og hvis kommunen kommer tilbage med forslag til et ændret pilotprojekt tager vi stilling til det

Om økonomiske konsekvenser

Vi oplever stigende krav fra købere om at bebyggelse på lod er lovliggjort. Derfor er der andelshavere der kommer til at skulle have lavet brandsikringsplan og foretage brandsikring som led i at de kan opnå byggetilladelse.

Det er sikkert at det kommer til at koste penge at få lavet brandsikringsplan og få den implementeret (udført det nødvendige arbejde). Uanset om vi gør det for hele foreningen eller deler vores plan og plangodkendelse op i mindre områder.

Det blev diskuteret hvem der skal afholde disse omkostninger. Der blev tal for at man i videst muligt omfang bør dele omkostningerne mellem de andelshavere der "ligger for tæt". Ved at arbejde sammen og eksempelvis blive enige om kun at brandsikre det ene hus i stedet for at brandsikre begge huse der ligger for tæt, vil omkostningerne for den enkelte kunne nedbringes. Der blev ikke taget beslutninger om hverken at igangsætte arbejde med brandsikringsplan eller omkostningsfordeling.

Skal vi gå videre?

Mødet var alene et orienteringsmøde.

Vi kan vælge som forening ikke at gøre noget før vi får et pålæg, eller vi kan vælge at gå i gang inden vi får et sådant pålæg. Kommunens repræsentanter kunne ikke love at de ikke vil komme med pålæg om brandsikringsplan og/eller lovgivning af hele foreningen indenfor de kommende få år. De forventer det ikke, men det kan naturligvis ske.

Der var mange der gerne så at vi fik styr på brandsikring, men der var også nogle der mente at vi skal vente til vi får påbud og lade det være op til de enkelte andelshavere selv at få styr på det hvis de selv har en interesse i det, eksempelvis i en salgssituation.

Der var flere der foreslog at foreningen går videre med en fælles brandsikringsplan, hvorefter de enkelte andelshavere selv skal søge om byggetilladelser

Bestyrelsen vil arbejde videre med emnet og vil komme med et udspil – forventeligt i løbet af 2020.