



Nyhedsbrev december 2021

Så kom den mørke vintertid, november og decembers gråvejr sniger sig ind over os og vinterdepressionen lurder lige om næste hjørne. Coronaen er igen under fremmarch og man orker det næsten ikke.

Men så må man fordybe sig i havebladenes artikler om forårets livskraftige løgplanter, blive inden døre, tænde et stearinlys (måske et med batteri), lave en kop te eller kaffe og putte sig under plaiden, velvidende at lige straks er det jul med masser af lys, lækker mad og forhåbentlig hyggelige dage med familie og venner.

Så bliver det igen solhverv og snart begynder dagene at blive længere. Derudover kan man glædes over at der tidligt kom glædeligt nyt fra Planklagenævnet:

Lokalplan 182:

Ultimo oktober kom der svar fra Planklagenævnet vedrørende Lokalplan182. Planklagenævnet underkendte Ballerup Kommune på væsentlige områder. Det fremgår af Planklagenævnets skrivelse, at Ballerup Kommune ikke ved hjælp af den nye lokalplan kan fastlægge, hvilke tidspunkter og klokkeslæt man som haveejer må opholde sig i haven. Ligeledes udtaler Planklagenævnet også at en lokalplan ikke kan anvendes til at en kommune laver bestemmelser om hvordan et (kolonihave)hus kan indrettes i forhold til blandt andet en hems.

En lokalplan udarbejdes med andre ord med henblik på at bestemme og regulere hvordan et større område anvendes og altså ikke til den form for detailstyring, som Ballerup Kommune har forsøgt.

I skrivende stund er både Kolonihaveforbundet og Ballerup Kommune ved at undersøge de juridiske aspekter af afgørelsen fra Planklagenævnet - og i bestyrelsen følger vi sagen tæt.

Som følge af Planklagenævnets afgørelse at Lokalplan 182, der var gældende i perioden fra vedtagelsen i Ballerup Kommunes kommunalbestyrelse i januar 2021 til Planklagenævnets afgørelse i oktober 2021, er Lokalplan 182 ikke længere gældende. Det betyder derfor at vi er tilbage til situationen før Lokalplan 182 blev vedtaget, hvorfor det er de gamle regler der gælder. Dette gælder både for husenes størrelse og for reglerne for kortere ophold i vinterhalvåret.

De relativt få haveejere der i løbet af denne sæson (2021), har fået byggetilladelse til at bygge et hus på op til 60m², vil naturligvis ikke få inddraget deres byggetilladelse, men vi har i bestyrelsen besluttet, at vi indtil videre ikke udsteder nye byggetilladelser, da vi aktuelt ikke kan tillade mere end 50m², hvis vi skal overholde reglerne.

Vi afventer Ballerup Kommunes udspil til en revideret Lokalplan og håber at de fremtidige byggeregler kommer til at ligge tæt op ad beskrivelserne i den aflyste Lokalplan 182. Så endnu engang må vi væbne os med tålmodighed og afvente.

I A/H Stuvehøjgaard er der aktuelt to ubebyggede grunde og begge disse havers ejere er blevet orienteret om, at der ikke aktuelt kan udstedes byggetilladelse. Der er derfor givet dispensation til at afvente en ny lokalplan, selvom grundene har henlagt i mere end to år uden hus på.

Det er meget svært at sige noget konkret om tidsperspektivet i udarbejdelsen af en ny Lokalplan, men under alle omstændigheder skal en ny lokalplan sendes i høring og vedtages af kommunens politiske udvalg.

Ballerup Kommunes administration har foreslået følgende proces frem mod vedtagelsen af den justerede lokalplan for kolonihaveområderne:

December-januar	Afdækning af juridiske spørgsmål efter ophævelsen af Lokalplan nr. 182
Februar	Justering af lokalplansforslaget
Marts	Politisk forelæggelse og vedtagelse af lokalplansforslag
April-maj	Høringsperiode med borgermøde
Juni	Vedtagelse af justeret lokalplan om kolonihaveområderne

Vandaflæsning:

Alle haveejere opfordres til inden årsskiftet at foretage en individuel aflæsning af vandforbruget i 2021, så det aflæste tal kan sammenlignes med det senere elektronisk aflæste forbrugstal. Dette med årsag i at der tidligere har været meget rod i diverse aflæsninger og det derfor er en ekstra sikkerhed at have foretaget en aflæsning (eventuelt kan man tage et foto med sin telefon). Herudover kan en aflæsning betyde at en eventuel utæthed og medfølgende vandskade kan opdages, inden det løber helt løbsk. Bestyrelsen vil derfor gerne opfordre til, at alle haveejere aflæser deres vandforbrug nu og så igen ved sæsonstarten i 2022.

Valuarvurdering:

Bestyrelsen er i kontakt med en valuar og forventer at der vil foreligge et udspil til en fremtidig valuarvurdering af foreningens grund og fælleshus med henblik på vedtagelse på den næste generalforsamling i foråret 2022.

Pantebrev

Foreningens pantebrev er opsagt og vil blive indfriet her pr. den 30. november 2021. Der indbetales i alt ca. DKK 1.6600.000 på pantebrevet og foreningen er herefter gældfri. Det har været muligt at indfri pantebrevet uden at optage en kassekredit og en del udgifter er derfor udsat, således at betaling heraf afventer blandt andet den næste lejeindbetaling pr. den 1.1.2022. Fra næste år sparer vi således omkring DKK 350.000 årligt i budgettet, fordi vi ikke længere skal betale afdrag og renter på pantebrevet. Det første år skal 'besparelsen' imidlertid gå til de poster vi allerede har besluttet, blandt andet nyt varmeanlæg til Fælleshuset, terrasse ved Fælleshuset og meget mere, så der bliver nok ikke det store overskud i 2022. Men glædeligt at vi slap for at oprette og dermed finansiere en kassekredit.

Ny affaldssortering

Bestyrelsen holder i starten af januar 2022 møde med en konsulent fra Vestforbrænding vedrørende det kommende nye anlæg til affaldssortering. I kolonihaveforeningen skal vi snart sortere vores affald i op til ti forskellige kategorier og vi skal derfor indrette vores Containergård på en ny og anderledes måde.

I den forbindelse kan der henvises til Ballerup Kommunes plan vedrørende fremtidig affaldssortering, som kan findes frem på kommunens hjemmeside her:

<https://ballerup.dk/borger/affald/kommunens-affaldsplan>

Bygge- og vurderingsudvalget

Susanne Wejp-Olsen har meldt fra i forhold til udvalget på grund af manglende tid, så vi mangler fremover minimum 1-2 nye medlemmer til foreningens Bygge- og vurderingsudvalg. Som medlem skal man vælges på den kommende generalforsamling og efterfølgende deltage i et kort kursus arrangeret af Kolonihaveforbundet.

Bestyrelsen og det nuværende Bygge- og vurderingsudvalg vil derfor gerne opfordre **alle** interesserede til at melde sig - og så vil vi gøre vores bedste for at støtte op om nye medlemmer. Så send en besked hvis du er interesseret, der kræves ingen særlige kvalifikationer.

Standerhejsning

I 2022 åbner vi sæsonen den 27. marts med standerhejsning og lidt hyggelig kaffe/kage-samvær i Fælleshuset. Så sæt allerede nu et kryds i kalenderen og glæd dig til et gensyn med alle havevenner og naboer.

Vi ønsker alle en rigtig glædelig jul samt et godt og lykkebringende nytår.

På bestyrelsens vegne,
Formand, Inge Holtkøtter
Andelshaveforeningen Stuvehøjgaard