

# Hvidbog over indkomne høringsvar til forslag til Lokalplan 139 for Præstemosen

# NOTAT

HVIDOVRE KOMMUNE  
Kultur, Miljø & Vækst  
Plan- og Miljøafdelingen  
Studentermedhjælper:  
Kristian Spanggaard Christensen

Sagsnr.: 16/19949

Dato: . 26. januar 2017/hni

Kommunalbestyrelsen offentliggjorde forslag til Lokalplan 139 den 4. oktober 2016. Forslaget var herefter fremlagt i offentlig høring indtil den 29. november 2016.

I forbindelse med den offentlige høring er der modtaget fem høringsvar fra private grundejere, grundejerforeningen Præstemosen og en nabo til området.

I det følgende resumeres indholdet i de enkelte høringsvar. Forvaltningen har til de enkelte høringsvar knyttet sine bemærkninger til indholdet og foreslået eventuelle ændringer i lokalplanen som følge af bemærkningerne.

## **1. Isa Asani, Grundtvigsvej 27C, 2. th., 1864 Frederiksberg C - ejer af kolonihave på Brøndager 43**

Indsiger foreslår, at hovedhusets tilladte areal øges fra 57 m<sup>2</sup> til 87 m<sup>2</sup>. Desuden foreslås det, at det skal være op til den enkelte ejer, hvad hovedhusets areal skal bruges til.

Formålet med disse forslag til ændring af lokalplanen er at sikre, at flere af kolonihavehusene vil blive lovliggjort.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Det skal bemærkes, at lokalplanforslaget desuden giver mulighed for 30 m<sup>2</sup> bebyggelse til overdækkede terrasser, udhuse, legehuse, drivhuse mv.

Det kan ikke anbefales, at den maksimale størrelse for hovedhusene øges fra de allerede tilladte 57 m<sup>2</sup>. Der er tale om et rekreativt område med kolonihaver. Sådanne områder er traditionelt præget af mindre bygninger, der muliggør overnatning i sommerweekender og -ferier. Dette betyder, at bebyggelsen ikke bør være dominerende på grundene, men at der skal være en passende balance mellem de bebyggede arealer og havearealet på den enkelte kolonihavegrund.

Anvendelsen af ejendommene er i lokalplanforslaget fastlagt til rekreation/fritidsområde med mulighed for at opføre kolonihavehuse. Desuden er det fastlagt, at fast overnatning ikke må ske i perioden fra den 1. oktober til den 30. marts, bortset fra overnatning i weekender og lignende.

En anden anvendelse af kolonihavehuset - f.eks. til fast helårsbeboelse eller erhverv - vil være i strid med lokalplanens formål, med retningslinjerne i Kommuneplan 2016 og med kolonihaveloven.

### **Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen**

Høringsvaret giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

## **2. Erik og Birgit Hansen, Valbygårdsvej 58, 1. th., 2500 Valby – ejer af kolonihave på Hovager 14**

Indsiger foreslår, at der i lokalplanens § 3.1 indføres en maksimal bygningsstørrelse ved opførelse af et fælleshus med overdækket terrasse. Der foreslås en størrelse svarende til det dobbelte af enkeltgrundenes hus- og terrassestørrelse, dvs. et bygningsareal på 114 m<sup>2</sup> til fælleshuset og 60 m<sup>2</sup> til terrasseoverdækning.

Desuden foreslår indsiger, at der i § 5.2 tilføjes en tekst om delvis lukning af terrasseoverdækninger.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Der er i § 3.1 åbnet mulighed for at opføre et fælleshus på del af vejarealet matr.nr. 8c, der udgøres af et lille grønt areal på hjørnet af Højstensvej og Dyrbæk. Forvaltningen ser ikke nogen grund til at begrænse størrelsen af et evt. fælleshus på stedet, så længe at fælleshuset placeres med passende afstand til naboskel og vejkant.

Det fremgår af § 5.2, at der må etableres åbne, overdækkede terrasser. Sådanne terrasseoverdækninger defineres som værende åbne, så længe mindst én af siderne ikke er lukket med en væg. Forvaltningen vurderer ikke, at der er behov for præcisering af bestemmelsen.

### **Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen**

Det foreslås, at sidste afsnit i § 3.1 gives følgende formulering:  
"På ejendommen matr.nr. 8c, ved hjørnet af Højstensvej og Dyrbæk, må der opføres eller indrettes et fælleshus for kolonihaveforeningen / grundejerforeningen, såfremt bebyggelsen placeres uden for vejbyggelinjen og mindst 2,5 meter fra skel mod nabo."

Desuden foreslås det, at der på planbilag 2 indtegnes vejbyggelinjer omkring det grønne areal på matrikel 8c i forlængelse af byggelinjerne langs Højstensvej og Dyrbæk.

## **3. Annerose Christa Moe, Præstemosen 76, 2650 Hvidovre**

Indsiger, som er nabo til lokalplanområdet, beskriver sin tilfredshed med udviklingen i Præstemosen. Indsiger beskriver dog sin utilfredshed med parkering af lastvogne, trailere, motorcykler, firmabiler på og udenfor genboens kolonihavegrund. Dette gør det svært for trafikanter at komme forbi, samt for indsiger at komme til og fra sit hus på cykel eller modtage

gæster eller en taxi. Desuden beskrives det, hvordan mange af husene bruges som helårsbeboelse.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Lokalplanen kan ikke regulere brugen af den offentlige vej "Præstemosen". Vejen har en matrikulær bredde på 10 m på stedet, hvilket svarer til en helt almindelig villavej. Det vurderes derfor ikke umiddelbart, at der skulle være særligt udtalte problemer med parkering på denne kommunale vej i forhold de øvrige sekundære veje mv. i kommunen.

Den ulovlige helårsbeboelse håndteres gennem brug af planlovens tilsynsbestemmelse (§ 51). Når forvaltningen vurderer, at kolonihavehuset anvendes til fast helårsbeboelse i vinterhalvåret meddeles de pågældende personer et påbud om fraflytning. Hvis disse påbud ikke efterkommes, bliver sagerne anmeldt til politiet med henblik på lovliggørelse af forholdene.

### **Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen**

Høringssvaret giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i lokalplanen.

#### **4. Thomas Funch-Eilersen, Vester Strandvej 44, 2650 Hvidovre - ejer af kolonihave på Brøndager 21, og Lars Funch-Eilersen, Rosmosevej 5, 2650 Hvidovre – ejer af kolonihave på Hovager 20**

Indsigerne har en lang række punkter, som de ønsker fjernet eller ændret i lokalplanen. Overordnet ønsker indsigerne, at områdets karakter af kolonihaveområde og rekreativt område IKKE fastholdes. Der ønskes helårsstatus for kolonihaverne og mulighed for at bygge større end de angivne 57 m<sup>2</sup>. Foruden disse ønsker indsiger en række større og mindre ændringer i lokalplanens redegørelse.

#### **Ændringer i bestemmelserne**

§ 3.2 ønskes ændret, for at gøre det muligt at give grundene helårsstatus og dermed ikke opretholde området som et kolonihaveområde.

Indsigerne ønsker også, at det skal være muligt at bygge op til 77 m<sup>2</sup> hovedhus eller med en bebyggelsesprocent på 30. Indsiger henviser her til at der ikke er plads til en lille familie i huse på 57 m<sup>2</sup>, samt at andre grundejerforeninger ofte har en bebyggelsesprocent på 30.

I § 3.1 på side 12 står der "Kolonihaveforeningen/Grundejerforeningen". Her anbefaler indsiger, at "Kolonihaveforening" fjernes, da foreningen ikke er en kolonihaveforening, men en grundejerforening.

I § 8.1 henvises der til, at der ikke må etableres nogen form for skiltning. Her anbefaler indsiger, at det tilføjes, at dette ikke gælder skiltning med fartbegrænsning.

#### **Ændringer i redegørelsen**

Indsigerne ønsker, at de enkelte grunde omtales som matrikler, med matrikelnummer, frem for kolonihaver, da indsiger ser dette som misvisende.

Indsiger ønsker ligeledes afsnittet på side 5 om de historiske træk fjernet.

I lokalplanen henvises der til bygningsreglementet fra 1995. Dette ønsker indsiger ændret til det aktuelle bygningsreglement.

Indsiger ønsker også, at der i lokalplanområdet indskrives en hastighedsbegrænsning på 20 km/t.

Angående området varmforsyning, er området udlagt til at have kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Dette mener indsiger bør fjernes, da alt nybyggeri i området typisk har installeret moderne lavenergi varmepumper.

### **Forvaltningens bemærkninger til bestemmelserne**

Et stort antal af ejendommene inden for lokalplanområdet har status som varige kolonihaver. Det er ikke muligt at ændre de varige kolonihaver til boligområde.

De ikke-varige kolonihaver kan i princippet ændres til boligformål, men da disse ligger spredt over hele området mellem de varige kolonihaver, er dette endog meget vanskeligt. Det ville forudsætte etablering af et rammeområde i kommuneplanen og en lokalplan for hver enkelt af de små, sammenhængende grupperinger af ejendomme, hvor kravet om et mindste grundareal på 600 m<sup>2</sup> ville kunne opfyldes.

Det er derfor ikke praktisk muligt at ændre anvendelsen af lokalplanområdet til boligområde, hvilket er en forudsætning for at kunne anvende ejendommene til fast helårsbeboelse.

På baggrund af kolonihaveloven fra 2001 blev områdets planlagte anvendelse ændret fra offentlige formål henholdsvis boligformål til rekreative formål (kolonihaver) i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2005.

I samme forbindelse vedtog man, efter drøftelser med Grundejerforeningen Præstemosen, en mulighed for at udvide arealet af det enkelte hovedhus fra 50 til 57 m<sup>2</sup>. Dette gjorde man for at give grundejerne mulighed for at opføre mindre tilbygninger med toilet/bad. Der er siden da ikke opstået nye behov, der efter forvaltningens vurdering retfærdiggør yderligere udvidelser af den maksimale bygningsstørrelse. Derfor kan forvaltningen heller ikke anbefale en bebyggelsesprocent på indtil 30, svarende til den gældende i parcelhusområder, da dette ville kunne resultere i kolonihavehuse på over 100 m<sup>2</sup>.

Forvaltningen giver indsigerne ret i at ordet "Kolonihaveforeningen" bør fjernes fra § 3.1, da foreningen hedder Grundejerforeningen Præstemosen og ikke Kolonihaveforeningen.

Færdselstavler, herunder med angivelse af maksimale hastigheder, kan ikke reguleres i lokalplaner. Det er således ikke muligt at efterkomme ønsket om at indføre tilladelse til sådanne tavler i lokalplanens § 8.1.

### **Forvaltningens bemærkninger til ændringer i redegørelsen**

En matrikel betyder en grund, et jordstykke. Kolonihaveområdet Præstemosen er udstykket i enkeltejendomme, der skal anvendes som

kolonihaver. Forvaltningen kan ikke se en større grad af sproglig præcision eller andre fordele ved at omtale de enkelte grunde i området som matrikler frem for kolonihavegrunde.

Redegørelsens afsnit "Historiske træk" er ganske rigtigt forholdsvis omfangsrigt med henvisninger til Hvidovres urbanisering. Forvaltningen anbefaler, at afsnittet reduceres, opdateres og relateres mere direkte til områdets udvikling – herunder med oplysning om ændringerne i planlægningen for området på baggrund af kolonihavelovens vedtagelse i 2001.

Det er korrekt, at opførelse af et fælleshus i givet fald vil blive reguleret af det til enhver tid gældende bygningsreglement og ikke Bygningsreglement 1995. Derfor anbefales det, at side 6, 5. afsnit, ændres i overensstemmelse med dette.

Som omtalt under forvaltningens bemærkning til ændringer i bestemmelserne kan en lokalplan ikke regulere brugen af færdselstavler, herunder hastighedsbegrænsningerne, hvorfor ændringsforslaget ikke kan imødekommes.

Den gældende varmforsyningsplan fra 1985 udlagde området til kollektiv varmforsyning i form af naturgas. Siden da er den planlagte anvendelse af området som bekendt ændret fra bymæssige til rekreative formål, kolonihaver. Forvaltningen vil derfor anbefale, at afsnittet "Varmeforsyning" på side 8 tilføjes en oplysning om, at uagtet at området er udlagt til kollektiv varmforsyning vil dette ikke blive gennemført, da området er udlagt til kolonihaveområde uden mulighed for helårsbeboelse.

### **Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen**

I § 3.1, sidste afsnit, foreslås følgende ord slettet: "*Kolonihaveforeningen*".

Afsnittet "Historiske træk" på side 5 foreslås givet følgende nye ordlyd:

*"Udstykningen af Præstemosen skal ses i lyset af en generel udstykning af Hvidovres jorde i starten af 1900-tallet. I 1904 udgjorde 95 % af Hvidovre Kommunes areal gartneri- og landbrugsjord. 24 år senere var ikke mindre end halvdelen af Hvidovres jorde nu blevet udstykket til småparceller, og i 1938 kunne man i Præstemosen købe en kolonihavegrund. Efter Anden Verdenskrig blev de fleste lysthuse i Hvidovre udskiftet med eller udbygget som villaer i takt med den økonomiske højkonjunktur. I Præstemosen fastholdt man imidlertid lysthusene, og i dag er Præstemosen et af de sidste synlige beviser på denne udviklingstendens fra de første årtier af 1900-tallet.*

*I 1967 vedtog Kommunalbestyrelsen Byplanvedtægt 18, der udlagde området til offentlige formål som skoler, institutioner, parker mv. Efterfølgende opkøbte Hvidovre Kommune løbende grunde i Præstemosen. Antallet af kommunalt ejede kolonihavegrunde i Præstemosen toppede for ca. 10 år siden med 146 grunde.*

*Efter vedtagelsen af kolonihaveloven i 2001 fik næsten alle de privatejede kolonihavegrunde status af varige kolonihaver, mens Kommunalbestyrelsen ønskede, at de kommunale grunde fik status af ikke-varige kolonihaver. Kommunen arbejdede herefter på at skaffe et eller flere*

sammenhængende arealer til byudvikling gennem mageskifter, men måtte opgive dette.

Derfor blev hele områdets planlagte anvendelse ændret fra offentlige formål til rekreative formål (kolonihaver) i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2005.

Dette blev i 2006 fulgt op med fremlæggelsen af Lokalplan 129, der i 2007 aflyste Byplanvedtægt 18 for de aktuelle ejendomme og fastlagde områdets anvendelse til rekreative formål, kolonihaver.

Som konsekvens af denne udvikling sælger kommunen sine kolonihaver i området, når disse bliver frigivet ved ophør af lejemålene. Kommunen ejer i dag 91 kolonihaver i området.”

Femte afsnit under ”Lokalplanens indhold” på side 6 foreslås givet følgende nye ordlyd:

”Opførelsen af et fælleshus reguleres efter det til enhver tid gældende bygningsreglement og forudsætter meddelelse af byggetilladelse efter normal ansøgningsprocedure og myndighedsbehandling.”

Afsnittet ”Varmeforsyning” på side 8 foreslås givet følgende nye ordlyd: ”Ifølge Varmeforsyningsplanen fra 1985 er lokalplanområdet beliggende i et område, der er planlagt forsynet med kollektiv varmforsyning i form af naturgas. I 1985 var forventningen med området at det skulle udvikles til offentlige formål, hvilket i forbindelse med vedtagelsen af lov om kolonihaver i 2001 ikke længere var aktuelt. Eftersom området skal anvendes som kolonihaveområde, og dermed ikke må benyttes til beboelse i vinterhalvåret, forventes området ikke at blive forsynet med naturgas trods varmforsyningsplanens indhold. Du kan læse mere om varmeplanen på kommunens hjemmeside: [hvidovre.dk](http://hvidovre.dk)”

#### **5. Advokaterne Foldschack & Forchhammer, Skindergade 23, 4. sal, 1019 København K, på vegne af Grundejerforeningen Præstemosen**

Indsiger mener, at Hvidovre Kommune over en længere periode har set passivt til med, hvad der er sket i Præstemosen, både i forhold til fast helårsbeboelse og i forhold til bygningernes størrelse. Indsiger hævder, at kommunen aktivt har meddelt tilladelse til helårsbeboelse, tilladt registrering af folkeregisteradresse, har sendt skatteopkrævninger og tildelt hjemmehjælp til beboere i området. Indsiger hævder desuden, at kommunen løbende har accepteret bebyggelse, der har været større end de gældende bebyggelsesregler.

Indsigers påstand er således, at ved kommunens passivitet eller aktive handlinger kan borgerne have fået en berettiget forventning om, at en bestemt situation er lovlig, hvorfor adgangen til at håndhæve lokalplanens bestemmelser bør bortfalde.

Desuden mener indsiger, at lokalplanen ikke vil kunne vedtages i din nuværende form, da den ikke forholder sig til faktiske omstændigheder, der gør sig gældende i denne sag.

Indsiger nævner, at hans klient om nødvendigt er indstillet på at anlægge søgsmål med påstand om, at Hvidovre Kommune skal anerkende Præstemosens helårsstatus.

Indsiger foreslår, at kolonihaverne i Præstemosen får ændret status til ikke-varige kolonihaver, hvorved området ved en efterfølgende ny lokalplan kan udlægges til boligområde. Dette foreslås blandt andet at kunne ske gennem at ændre de ikke-varige kolonihaver i Svarø og Kystengen til varige kolonihaveområder. Indsiger er af den opfattelse, at undtagelsesbestemmelsen i kolonihavelovens § 5 bør kunne tages i anvendelse, da det efter deres opfattelse er et væsentligt samfundsmæssigt hensyn at lovliggøre og sikre allerede etablerede boliger i området.

Indsiger foreslår desuden, at det kommer til at fremgå af lokalplanen, at småbygninger som terrasseoverdækninger, skure, udhuse og drivhuse må placeres i tilknytning til hovedhuset, dvs. under samme tag som hovedhuset.

Indsiger foreslår også, at området skal være omfattet af en 20 km/t hastighedszone. Desuden ønsker man, at kravet om grusveje, jævnfør § 7.2, ændres til "miljøgodkendte veje med nedsivningsmulighed", da grundejerforeningen overvejer at anvende skærver i stedet. Man ønsker også, at ordet "passagemulighed" erstattes af "adgang" i § 7.3, så vejene kan lukkes for gennemkørsel.

Endelig ønsker indsiger, at Præstemosen omfattes af et indsatsområde i kommunens fremtidige klimatilpasningsstrategier.

### **Forvaltningens bemærkninger**

Forvaltningen er af flere grunde uenig i indsigers påstand om, at lokalplanen ikke kan vedtages i sin nuværende form. Ikke mindst fordi lokalplanforslagets bestemmelse om anvendelsen af området til kolonihaver og de bebyggelsesregulerende bestemmelser har haft retsvirkninger for ejerne siden fremlæggelsen af den forrige Lokalplan 129. Forslaget til Lokalplan 129 blev fremlagt den 11. oktober 2006, og lokalplanen blev vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 27. marts 2007, hvilket blev offentligt bekendtgjort den 18. april 2007.

De seneste 10 år har kommunen således vedholdende gennem påbud og politianmeldelser søgt at sikre, at fast overnatning i Præstemosen ikke forekommer i vinterhalvåret. Desuden er forvaltningen uenig i advokatens udokumenterede påstand om, at der er givet tilladelser eller dispensation til fast helårsbeboelse i området. Forvaltningen er vidende om at et mindre antal personer, aktuelt fire, har været tilmeldt til CPR på en adresse i området så længe (siden 1983 - 1993), at disse forhold på grund af passivitet eller lang tids forløb ikke kan lovliggøres gennem påbud efter planloven. At enkelte personer i området har fået tildelt hjemmehjælp efter serviceloven kan ikke tages som udtryk for, at disse personer bor lovligt i kolonihavehusene i vinterhalvåret.

Efter reglerne i bygningsreglementet forudsætter byggearbejder ved kolonihavehuse ikke forudgående byggetilladelse, lige som byggearbejderne ikke skal anmeldes til kommunen. Ejerne er alene forpligtet til at overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i

lokalplanen samt at indberette eventuelle bygningsmæssige ændringer til Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Lokalplan 129 tilvejebragte en ny og detaljeret regulering af anvendelses- og bebyggelsesmulighederne i kolonihaveområdet, og samtidig blev de tidligere retsgrundlag (deklarationen fra 1936 og byplanvedtægten fra 1967) ophævet. Der blev herefter etableret en ny retstilstand for området og et grundlag for en ny fremadrettet praksis vedrørende nybyggeri efter lokalplanen.

Efter grundige juridiske overvejelser er det kommunens holdning, at byggeri, der er opført i området før tilvejebringelsen af Lokalplan 129, anses for lovligt bestående i forhold til størrelsesgrænserne i lokalplanens § 5 og samme bestemmelse i Lokalplan 139.

Det aktuelle og forestående arbejde med at lovliggøre byggeri i området angår således byggeri, der er opført efter ikrafttrædelsen af Lokalplan 129

Kommunen har håndhævet de bebyggelsesregulerende bestemmelser, og har i alle kendte afgørelser efter konkrete vurderinger afslået at dispensere til overskridelse af grænsen på 57 m<sup>2</sup> til selve kolonihavehuset for så vidt angår byggeri opført efter vedtagelsen af Lokalplan 129 i 2007.

Forvaltningen har siden vedtagelsen af Lokalplan 129 meddelt fem dispensationer til bibeholdelse af kolonihavehuse på over 57 m<sup>2</sup>. Alle disse tilfælde vedrører bygninger, der er opført i tiden før vedtagelsen af Lokalplan 129.

Forvaltningen deler ikke indsigers vurdering af kommunens muligheder for at ændre planlægningen for området. Dette gælder også uanset, at kun cirka halvdelen af grundene har status af varige kolonihaver. Årsagen til dette er, at de varige og ikke-varige kolonihaver i Præstemosen er meget blandet fordelt over området.

Det fremgår af kolonihavelovens § 4, stk. 1 og 2, at et varigt kolonihaveområde ikke må nedlægges helt eller delvis uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, men at kommunalbestyrelsen kun må meddele tilladelse til nedlæggelse af varige kolonihaveområder, hvis

- 1) Væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen
- 2) Der inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område der nedlægges.

Det er fremhævet i kolonihavelovens § 4, stk. 5, at de nævnte væsentlige samfundshensyn ikke omfatter opførelse af almene og private boliger samt bebyggelse til nye erhvervsvirksomheder, med mindre ganske særlige forhold gør sig gældende.

Det er forvaltningens vurdering, at indsigers ønske om at ændre området til et boligområde alene vil tilgodeses et antal private grundejere, der har opført eller anvendt kolonihavehuset i strid med den hidtil gældende lokalplan. Der er derfor dels ikke tale om et væsentligt samfundsmæssigt hensyn, og der er dels mulighed for at opføre boliger flere andre steder i Hvidovre Kommune, jævnfør den gældende kommune- og lokalplanlægning.



Kolonihaveområderne Svarø og Kystengen er ikke-varige og jævnfør kommuneplanen planlagt til anden anvendelse, henholdsvis til kirkegård og bypark, hvorfor de ikke vil kunne indgå i det foreslåede mageskifte.

Det foreslås, at forslaget om at gøre det tydeligere, at skuret/udhuset/terrasseoverdækningen må indbygges under selve kolonihavehusets tag imødekommes. Forvaltningen vurderer, at det er tilstrækkeligt, at dette sker i redegørelsen under afsnittet "Lokalplanens indhold".

En lokalplan kan ikke regulere brugen af færdselstavler, herunder hastighedsbegrænsningerne, hvorfor forslaget om en 20 km/t-zone ikke kan imødekommes.

Desuden ønsker man, at kravet om grusveje, jævnfør § 7.2, ændres til "miljøgodkendte veje med nedsivningsmulighed", da grundejerforeningen overvejer at anvende skærver i stedet.

Af hensyn til områdets karakter er det vigtigt, at de private fællesveje i kolonihaveområdet ikke asfalteres. Men andre permeable (dvs. vandgennemtrængelige) belægninger end grus vil også kunne anvendes. Det foreslås derfor, at indsigelsen imødekommes på dette punkt.

Det foreslås, at det præciseres, at den offentlige passage gennem området, jævnfør § 7.3, skal sikres for cyklister og gående.

Udpegningen af indsatsområder i klimatilpasningsstrategien er sket på baggrund af en risikovurdering, der ganger sandsynligheden for oversvømmelser med skadesværdien af en eventuel oversvømmelse i de enkelte områder. Risikoen kortlægges i celler på 100 x 100 m. Da Præstemosen er udlagt til rekreative formål/kolonihaver er det ikke umiddelbart sandsynligt, at skadesværdierne vil blive så store, at området vil komme til at indgå som et nyt indsatsområde i en kommende revision af Klimatilpasningsstrategi 2014.

### **Forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen**

Det foreslås, at der i redegørelsen på side 6 tilføjes følgende ordlyd efter 2. spalte, 4. afsnit:

*"De nævnte småbygninger må sammenbygges med selve kolonihavehuset, også når dette sker ved at trække kolonihavehusets tag videre hen over skuret mv., så længe bestemmelsen om maksimal bygningshøjde overholdes, og skuret / udhuset er adskilt fra kolonihavehuset og har separat indgang. Der må således ikke være direkte adgang fra kolonihavehuset til skuret/udhuset."*

Det foreslås, at § 7.2 gives følgende nye ordlyd:

"Alle vejarealer inden for lokalplanområdet, med undtagelse af Rebæk Allé, skal fastholdes med belægning som grus, skærver eller tilsvarende permeabel belægning."

Det foreslås, at § 7.3 gives følgende nye ordlyd:

"Der skal være offentlig passagemulighed for cyklister og fodgængere på samtlige interne vejarealer."