



Til bestyrelserne i kolonihaveforeningerne

Ny lokalplan for kolonihaveområderne i Ballerup Kommune

Med vedtagelsen af Lokalplan 182 for Ballerup Kommunes kolonihaveområder er vi nået dertil, hvor vi skal omsætte den i hverdagen i både foreninger og i kommunen. Nedenstående er et første rids over, hvad den nye lokalplan vil betyde og hvordan vi skal arbejde med den.

Lokalplan 182 har som formål at fastholde områderne som kolonihaver, ligesom den skal erstatte eksisterende lokalplaner og servitutter (ved delaflysning af deklARATIONERNE) for at skabe et ensartet administrationsgrundlag for kolonihavernes udvikling.

Administrationen vil med dette brev gerne forklare, hvordan den lokalplan 182 anvendes af jer som foreninger og af administrationen. Vi er opmærksomme på, at det kan opleves som en stor ændring, der kan være svær at formidle. Vi vil derfor opfordre til, at I fremsender spørgsmål til lokalplanen eller til nedenstående på skrift, så vi kan formidle svarene til alle foreninger og så vi kan lægge spørgsmål og svar på hjemmesiden.

Hvad er lovligt nu?

Udgangspunktet er, at alle bygninger, der er opført i overensstemmelse med foreningernes deklARATIONER eller dagældende lokalplaner, betragtes som eksisterende lovlige forhold.

Hvis det samlede byggeri på et kolonihavelod er i overensstemmelse den nye lokalplan 182, vil det ligeledes være lovligt og kolonisten behøver ikke at søge om dispensation hos kommunen. Det kaldes lokalplanens bonusvirkning, når forhold, der er i overensstemmelse med lokalplan 182, bliver retligt lovliggjort og kræver ikke landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Foreningerne kan vælge at udstede en byggetilladelse til det byggeri, foreningerne afgør er i overensstemmelse den nye lokalplan 182.

Fremover skal foreningerne godkende nyt byggeri efter bestemmelserne i lokalplan 182, samt de bestemmelser i deklARATIONERNE, der ikke er aflyst. Det fremgår af bilaget til lokalplanen, hvilke servitutter der er aflyst med lokalplan 182. Se her: <https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1080018/05-05-2020-Servitutbilagsamlet.pdf>



Det er fortsat foreningerne, der godkender kolonisterne forslag til nybyggeri, om- og tilbygninger, der er i overensstemmelse med lokalplan 182.

Ballerup Kommune inddrages i forbindelse med eventuelle ansøgninger om landzonetilladelser og dispensationer, samt eventuel fortolkning af deklaration og lokalplan 182.

Hvad gælder, hvis en bygning er opført i strid med en deklaration eller dagældende lokalplan?

Hvis der – forud for lokalplanens vedtagelse – var etableret forhold i strid med deklARATIONERNE eller en dagældende lokalplan, er der tale om ulovlige forhold på tidspunktet for lokalplans 182 vedtagelse. Disse ulovlige forhold skal lovliggøres, og det skal ske i overensstemmelse med den gældende lokalplan 182 - altså overholde bestemmelserne i lokalplan 182.

En overtrædelse af en deklaration eller lokalplan vil kunne medføre en overtrædelse af byggeloven, bygningsreglementet og planloven og det vil være en skærpende omstændighed, hvis ét forhold overtræder flere love på samme tid. Der gives et separat påbud for overtrædelse af hver lov.

Byggeloven og bygningsreglementet

Byggeri, der er opført i strid med deklARATIONERNE eller en dagældende lokalplan, er ikke undtaget fra byggelovens krav om byggetilladelse eller fra bygningsreglementets bestemmelser. Derfor vil disse forhold være ulovlige efter byggeloven, og Ballerup Kommune er forpligtet til at foranledige, at de ulovlige forhold bliver lovliggjort (byggelovens §§ 16 C, stk. 3 og 17).

Når en bygning skal lovliggøres, skal det ske i overensstemmelse med i lokalplan 182 og i overensstemmelse med det på etableringstidspunktet gældende bygningsreglement. Dog vil Ballerup Kommune kunne dispensere fra bygningsreglementets regler, hvis der bygges inden for rammerne af lokalplan 182. Der vil som udgangspunkt ikke kunne dispenseres for byggeri, som udgør en fare for sikkerhed, brand og sundhed.

Lovliggørelse af byggeri efter byggeloven kan ske fysisk ved nedrivning eller ændring af de ulovlige forhold, så de lever op til lokalplan 182. Lovliggørelse kan også ske ved ansøgning om byggetilladelse hos Ballerup Kommune i form af en dispensation (dvs. retlig lovliggørelse).

Det skal understreges, at krav om lovliggørelse efter byggeloven kun gælder de forhold, som både er etableret i strid med deklARATIONERNE eller en tidligere gældende lokalplan, og som ikke er forenelig med den nye lokalplan.

Landzonetilladelse efter planloven

Alle kolonihaver i Ballerup Kommune ligger i landzone og derfor skal der søges om landzonetilladelse til alle forhold, som ikke er omfattet af og lovlige efter den gældende lokalplan 182.

Ift. bygninger etableret før vedtagelsen af lokalplan 182, der er opført i strid med deklARATIONERNE eller en dagældende lokalplan og som heller ikke lovlige efter lokalplan 182, skal der søges om retlig lovliggørende landzonetilladelse hos Ballerup Kommune samt dispensation fra lokalplan 182.



Det kan ikke forudsættes, at der gives en landzonetilladelse. Hvis der gives afslag på landzonetilladelse og en eventuel dispensation, skal bygningen fysisk lovliggøres enten i form af nedrivning eller ændring i overensstemmelse med lokalplan 182. Ballerup Kommune vil da udstede påbud om lovliggørelse (jf. planlovens § 51, stk. 3).

I praksis skal kolonisten søge om landzonetilladelse før der søges om byggetilladelse efter byggeloven, da der kun kan gives byggetilladelse, hvis landzonetilladelse er opnået eller hvis forholdet er i overensstemmelse med lokalplan 182.

Ingen dispensationer fra Lokalplan 182's formålsbestemmelser

Der gøres opmærksom på, at der ikke kan dispenseres fra lokalplan 182's principper, dvs. lokalplanens formål. Derfor kan der ikke gives landzonetilladelse eller byggetilladelse til forhold, der ikke er i overensstemmelse med nedenstående bestemmelse.

§ 1 Det er lokalplanens formål:

- At fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihave-loven samt sikre, at kolonihaveområdet ikke anvendes til helårsbeboelse, herunder særligt i vinterhalvåret."

- At sikre lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for omfang af bebyggelse, sådan at der gives mulighed for at opføre et hovedhus på maks. 60 m². Sammen med småbygningerne må det samlede bebyggede areal på hvert lod ikke overstige 80 m². Der må placeres én småbygning i form af en åben overdækket terrasse på maks. 15 m² i tilknytning til hovedhuset.

Der gælder dog særlige forhold i relation til Delområde 11. Parcellforeningen Godthåb af 1952's 13 dobbelte havelodder.

Tinglysning af påbud

Ballerup Kommune gør opmærksom på, at kommunen har mulighed for at tinglyse de påbud, kommunen udsteder om fysisk lovliggørelse af en bygning for ejers regning jf. byggelovens § 16 C, stk. 5. Ved tinglysning af forholdet, vil de ulovlige forhold og påbuddet om lovliggørelse være tilgængelige for en evt. køber af kolonihaveloddet.

Hvad gælder, hvis fx bygningens størrelse er lovlig efter lokalplan 182, men fx højden på bygningen eller andre forhold ikke er?

Udgangspunktet er, at bygningen som helhed enten er lovlig på opførelsestidspunktet efter deklarationen/dagældende lokalplan eller efter gældende lokalplan 182. At et element ved byggeriet bliver lovligt efter lokalplan 182, gør ikke resten af byggeriet lovligt.

Hvis et hovedhus fx er på 59 m², men er 4,2 m højt, så er højden stadig omfattet af kravet om byggetilladelse og evt. landzonetilladelse og er et ulovligt forhold, der skal lovliggøres fysisk eller retligt, før bygningen som sådan er lovlig.

Tilsvarende vil gælde et hovedhus er 50 m², som ikke opfylder andre af deklarationens øvrige regler. Hvis kolonisten ønsker at udbygge en sådan bygning, så det bliver tilladte de 60 m² efter lokalplan 182, så skal den oprindelige bygning lovliggøres efter lokalplanens krav, før det samlede byggeri på 60 m² bliver lovligt.



Har det betydning, hvis en ulovlig bygning har været solgt efter opførelsen?

Ifølge byggeloven, er det til enhver tid den aktuelle ejere af en bygning, der skal sikre, at bygningen er lovlig.

Samtidig bør en enhver kommende køber dog sikre sig, at bygningen er lovlig inden købet.

Ballerup Kommune vil i relation til sager om lovliggørelse rette kravet mod nuværende bygningsejer.

Twister mellem en køber og sælger eller mellem sælger og forening er en privatretlig sag, og forholdet reguleres af dansk rets almindelige regler om erstatning uden for kontrakt. Disse forhold er uden for Ballerup Kommunes myndighedsudøvelse.

Byggesagsbehandling

Det er i øjeblikket den enkelte bestyrelse, der byggesagsbehandler.

I forbindelse med lokalplan 182 har flere indsigere spurgt, om Ballerup Kommune vil overtage sagsbehandlingen, der opleves som en svær og stor opgave. Administrationen er positivt indstillet over for forslaget.

Kommunalbestyrelsen har derfor givet bemyndigelse til, at administrationen arbejder videre med at undersøge mulighederne for at overtage sagsbehandlingen og til at gå i dialog med foreningerne, om at aflaste dem for denne opgave.

En eventuel overtagelse af byggesagsbehandlingen skal sikre en ensartet behandling af byggeriet og en god overgang fra deklareret og gamle lokalplaner til den nye lokalplan 182 for kolonihaveområderne.

Det kræver afklaring af, hvordan opgaven juridisk og praktisk kan løftes af Ballerup Kommune. Desuden kræver det en politisk beslutning, da der skal afsættes ressourcer til opgaven, hvilket kan ske i forbindelse med budget 2022.

Ballerup Kommune vil derfor bede om en tilkendegivelse fra hver enkelt kolonihaveforening, om den er interesseret i at gå i dialog om mulighederne for at overtage byggesagsbehandlingen.

Ved positive tilbagemeldinger vil administrationen invitere til et møde, hvor de juridiske og praktiske aspekter kan drøftes nærmere.

Foreningerne giver med en positiv tilkendegivelse ikke et endeligt tilsagn. Ligeledes kan Ballerup Kommune heller ikke på nuværende tidspunkt garantere, at der kan etableres en holdbar model for kommunal byggesagsbehandling af kolonihavebygninger.