



Til Planklagenævnet samt Kolonihaveforbundet:

- Brøndgården
- Stuvehøjgård
- Rønhøjgaard
- Kildegården
- Tjørnebjerg
- Hestholm
- Højbænge

Rådhuset
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup

Tlf: 4477 2000
www.ballerup.dk

Dato: 21. maj 2021

Ballerup Kommunes svar i klagesag 1019743 vedr. Lokalplan 182

Ballerup Kommune har via Planklagenævnet modtaget en klage over Lokalplan 182 fra Kolonihaveforbundet på vegne af Brøndgården, Stuvehøjgård, Rønhøjgaard, Kildegården, Tjørnebjerg, Hestholm og Højbænge.

I klagen har klagerne indledningsvist anmodet om opsættende virkning for de punkter der klages over – som minimum for punktet om ophold.

Besvarelsen på klagen følger klagens struktur og overskrifter som her:

- 1) Ændring af eksisterende opholdsvilkår til opholdsforbud på bestemte tidspunkter
 - Opholdsforbud er et væsentligt indgreb i grundlæggende frihedsrettigheder
 - Opholdsforbud er hverken sagligt eller planmæssigt begrundet
 - Opholdsforbud er ikke proportionelt
 - Opholdsforbud er i strid med hensigten i kolonihaveloven
 - Reglerne er en væsentlig begrænsning – ikke en præcisering
 - Opholdsforbuddet har ingen effekt, da lokalplanen kun gælder fremadrettet
- 2) Maksimal byggeprocent citeret i lokalplanen i strid med kommuneplanen
- 3) Indendørs indretning af visse bygninger

“Anmodning om opsættende virkning”

Ballerup Kommune anmoder Planklagenævnet om, at afvise anmodningen om opsættende virkning jf. Lov om Planklagenævnet § 7, stk. 1.

Ballerup Kommune er af den opfattelse, at klagen ikke skal tillægges opsættende virkning jf. Lov om Planklagenævnet § 7, stk. 1. Det altovervejende udgangspunkt er, at en klage ikke har opsættende virkning medmindre særlige grunde taler herfor. Planklagenævnet skal i denne forbindelse først og fremmest inddrage det hensyn, om det er overvejende sandsynligt, at der foreligger en væsentlig overtrædelse af loven (vores understregning).

Som anført i denne besvarelse af klagen, er det Ballerup Kommunes klare overbevisning, at der ikke er tale om en væsentlig overtrædelse af planlovens regler, heller ikke en mindre væsentlig overtrædelse.

Det er Ballerup Kommunes opfattelse, at der er lovhjemmel til at regulere ophold i en lokalplan – herunder detaljerede regler for ophold. Der er tale om et kolonihaveområde, hvilket i planlægningsmæssig henseende har karakter af et offentligt formål og som skal følge lovgivningen på området herunder kolonihaveloven, hvori det fremgår i § 2, stk. 1, nr. 4, at definitionen på bebyggelsen i et kolonihaveområde bl.a. at det ikke må anvendes til helårsbeboelse. Der er ikke i kolonihaveloven præciseret, hvordan vinterophold i en kolonihave skal være, hvorfor det er naturligt at præcisere det i lokalplaner jf. forarbejderne til kolonihaveloven samt planlovens bestemmelser. Se nedenfor i redegørelsen.

1) "Ændring af eksisterende opholdsvilkår til opholdsforbud på bestemte tidspunkter"

"Opholdsforbud er et væsentligt indgreb i grundlæggende frihedsrettigheder"

Ballerup Kommune fastholder, at der i en lokalplan kan præciseres opholdsbestemmelser og at reguleringen ikke er i strid med Grundlovens § 73 eller artikel 1. 1. tillægsprotokol i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention.

De præciserede opholdsbestemmelser indeholder i lighed med de hidtidige regler en begrænsning for, hvor meget kolonisterne kan opholde sig i kolonihaven om natten, i vinterhalvåret. Der ændres således ikke på selve anvendelsen af området som kolonihave, og reglerne er alene en præcisering af de hidtidige opholdsregler, hvorfor Ballerup Kommune dermed kan håndhæve lokalplanen over for kolonisterne i overensstemmelse med den hidtidige planlægning og den præcisering, der nu gælder for den nye lokalplan 182. Det er Ballerup Kommunes vurdering, at det er nødvendigt at reglerne for natophold og helårsbeboelse er klare og præcise jf. også Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse NMK-33-02658, hvor Nævnet præciserer i afgørelsen vedr. natophold i vinterhalvåret at: *"En bestemmelse i en lokalplan må derfor - for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse - være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej."*

Det fremgår tillige af vejledningen til kolonihaveloven side 13 at: *"Det bemærkes her, at områder, der kan bruges til helårsbeboelse ikke er kolonihaveområder i kolonihavelovens forstand. Overnatningsregler skal derfor specificere, at området ikke må anvendes i visse perioder."*¹ Reglerne i kolonihaveloven medfører derfor, at der er hjemmel til, at regler om ophold kan reguleres i en lokalplan. Dette har været gældende hele tiden og Ballerup Kommune har blot præciseret bestemmelser for ophold i overensstemmelse

¹ De nye regler i kolonihaveloven - Vejledning nr. 9161 af 26/11/2014

hermed, da det er nødvendigt at have præcise og klare opholdsbestemmelser fastsat i en lokalplan eller privatretlig servitut eller lignende. Det er desuden tale om en saglig planlægningsmæssig begrundelse, når der i Lokalplan 182 fastlægges og præciseres regler for vinterophold, se næste afsnit om den planmæssige begrundelse.

Kolonihaver er i kolonihaveloven tiltænkt til rekreativt formål med mulighed for at opføre bygning til ophold, men hvor helårsbeboelse er ulovligt. Alle kolonihaveområder i Ballerup Kommune er placeret i landzone, udlagt til offentlige formål og kolonihaver. Ændring af anvendelsen af et område i landzone kræver landzonetilladelse, hvilket ikke kan gives i et kolonihaveområde jf. kolonihavelovens regler, og det fremgår tillige i Vejledningen til kolonihaveloven side 13 at: *"...at områder, der kan bruges til helårsbeboelse ikke er kolonihaveområder i kolonihavelovens forstand"*. Det er derfor nødvendigt at præcisere opholdsbestemmelserne, så helårsbeboelse undgås. Ballerup Kommune vurderer at opholdsbestemmelserne alene er en præcisering af de nuværende bestemmelser, og at vi dermed vil kunne håndhæve Lokalplan 182 over for kolonisterne i overensstemmelse med den hidtidige planlægning, idet en lokalplan altid skal respektere øvrig lovgivning på området, i dette konkrete tilfælde kolonihaveloven og dennes forarbejder, hvorfor vi lægger til grund, at de hidtidige deklarerationer og lokalplaner også overholder gældende lovgivning, herunder CPR-loven, men at det bare ikke tydeligt fremgik, hvad det indbefattede, hvorfor opholdsbestemmelserne i Lokalplan 182 præciserer dette.

Kolonihaveloven er den særlov, der netop regulerer helårsbeboelse og med en respekt for CPR-loven, kan der således reguleres bestemmelser i en lokalplan omkring ophold i en kolonihave. Der har således hele tiden været en begrænsning på brugsretten til kolonihaver uanset ejerform – det ligger allerede i definitionen på kolonihaver.

"Opholdsforbud er hverken sagligt eller planmæssigt begrundet"

Ballerup Kommune afviser, at de præciserede regler er usaglige og ikke planmæssigt begrundet.

Der er i planlovens §§ 15, stk. 2, nr. 2 og 8, mulighed for, at en kommune i en yderst detaljeret grad kan regulere et lokalområde under forudsætning af, at det har en planmæssig begrundelse. Det er Ballerup Kommunes klare opfattelse, at en bestemmelse om ophold i kolonihaver, kan fastsættes med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8. Opholdsbestemmelsen i Lokalplan 182 er endvidere i overensstemmelse med planlovens formål jf. planlovens § 1, stk. 1, om at forene de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen.

Opholdsbestemmelsen er også i overensstemmelse med planlovens § 1, stk. 2, nr. 1 og 2, som særligt tilsigter, at der reguleres og udvikles planer i en kommune ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering og der bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber. Kolonihavernes samfundsmæssige værdi hænger sammen med deres anvendelse til fritids- og rekreative formål og præciseringen af, hvordan anvendelse som

helårsbeboelse kan undgås via opholdsbestemmelserne, skal ses som et tiltag til at bevare kolonihavernes særpræg jf. planlovens § 1, stk. 2, nr. 2.

Ballerup Kommune henleder opmærksomheden på, at det i kolonihave-lovens § 2, stk. 1, nr. 4, fremgår, at definitionen på et kolonihaveområde bl.a. er, at bebyggelse i området ikke anvendes til helårsbeboelse. Det fremgår endvidere af forarbejderne til kolonihaveloven, at: *"Bebyggelsen må ikke kunne anvendes til helårsbeboelse. Det vil sige, at bebyggelsen ikke lovligt må være bopæl for nogen i vinterhalvåret, men bestemmelserne om, i hvilket omfang bebyggelsen må anvendes, vil i øvrigt kunne variere i praksis. Hvad der må bygges, og hvordan bebyggelsen må anvendes, vil typisk være fastsat af en offentlig myndighed i en lokalplan eller byplanvedtægt, i en landzonetilladelse eller en dispensation fra bygge-loven. Men bestemmelserne kan også være indeholdt i en privatretlig servitut og i aftalen om udlejning af arealet."* Det fremgår også af vejledningen til kolonihaveloven side 13, at: *"Det bemærkes her, at områder, der kan bruges til helårsbeboelse ikke er kolonihaveområder i kolonihavelovens forstand. Overnatningsregler skal derfor specificere, at området ikke må anvendes i visse perioder."*²

Det giver derfor ikke mening at lave en følgeslutning til formuleringen "udlægge til boligformål", da det fremgår ovenfor, at den konkrete anvendelse af kolonihaveområdet skal specificeres.

Det skal anføres, at der i det vedtagne forslag til lokalplan fremgår, at formålet med lokalplanen er: *"...at sikre, at kolonihaverne fastholdes som områder til fritids-rekreatiomsformål med tilhørende fællesfaciliteter og grønne områder."* samt: *"...at sikre, at kolonihaveområderne ikke anvendes til helårsbeboelse herunder særligt i vinterhalvåret sådan, at Kolonihavelovens formål og definitioner efterleves."*³ Det er korrekt, at man på et tidspunkt har drøftet det bevismæssige hensyn, men Ballerup Kommune har netop ikke medtaget det i Lokalplan 182, da Lokalplan 182' overordnede forhold er at sikre områderne til fritid- og rekreatioms-mæssige formål i overensstemmelse med øvrig lovgivning. Det er derfor Ballerup Kommunes opfattelse, at der ikke er belæg for at hævde, at planlovens § 15 ikke er overholdt og dermed lider Lokalplan 182 heller ikke af en retlig mangel. Det er dog vigtigt at pointere, at det er anerkendt i praksis⁴ og i litteraturen⁵, at det er sagligt at inddrage et hensyn i lokalplanlægning med henblik på effektiv håndhævelse herunder at den administrative konviniens også er at betragte som et sagligt hensyn, hvis det primære hensyn bag reglerne ikke tilsidesættes.

Klager henviser til et notat fra Miljøministeriet, hvor Skov- og Naturstyrelsen har haft lejlighed til at give sit synspunkt til kende omkring opholdsbestemmelser i en lokalplan. Skov- og Naturstyrelsen synspunkt i notatet omhandler et fuldstændigt forbud mod natophold i vinterperioden og er ikke

² De nye regler i kolonihaveloven - Vejledning nr. 9161 af 26/11/2014

³ Lokalplan 182 s. 8 - Bilag 1

⁴ U.2000.2412H

⁵ Karsten Revsbech, m.fl., Forvaltningsret, Almindelige emner, 6. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2016, s. 252.

hverken en præcisering af opholdsbestemmelser i vinterperioden eller deltaljerede bestemmelser om ophold. I notatet drøftes heller ikke hensynet til øvrig lovgivning. Ballerup Kommune må derfor afvise, at et synspunkt fremlagt 2006, som omhandler helt at forbyde natophold i vinterhalvåret i en kolonihave, kan anvendes som argument for, at der er tale om en usaglig og ikke planmæssig begrundet regulering. Som oplyst ovenfor, fremgår det nu af Vejledningen til kolonihaveloven, se note 2, at *"...områder, der kan bruges til helårsbeboelse ikke er kolonihaveområder i kolonihavelovens forstand. Overnatningsregler skal derfor specificere, at området ikke må anvendes i visse perioder."* I vejledningen underkendes således Skov- og Naturstyrelsens synspunkt, der indgik i notatet fra Miljøministeriet.

Klager har ikke angivet, hvilket notat fra Erhvervsministeriet, der er tale om eller vedlagt det som bilag. Ballerup Kommune antager, at der er tale om notat af 23. november 2020 som vedrører ophold i kolonihave grundet situationen med Covid-19 fra Erhvervsstyrelsen. Såfremt der er tale om dette notat, afvises det som værende et argument for at tage ophold i maksimalt halvdelen af vinterperioden i en kolonihave.

Erhvervsstyrelsen angiver ikke hvilken hjemmel der er, for at man kan tage ophold i halvdelen af vinterhalvåret. Der refereres tillige til ophold, for så vidt angår mulighed for dispensation efter planlovens regler. Ballerup Kommune mener ikke, at ophold pga. corona- eller sundhedsrelaterede omstændigheder i øvrigt er en saglig planlægningsmæssig begrundelse og normalt vil anvendelse af en bygning også fremgå af principperne i en lokalplan, hvilket der ikke kan dispenseres fra.

Ballerup Kommune er af den overbevisning, at notatet har grundlæggende fejl, for så vidt angår planlovens regler, hvorfor notatet bør afvises som et argument for at tage ophold i en kolonihave i vinterhalvåret.

Som tidligere skrevet, er der ikke i Lokalplan 182 indsat en formulering om, at bevisførelse er et formål. Det bemærkes endvidere, at Ballerup Kommune ikke foretager systematisk overvågning af de enkelte kolonihaveområder og det kun er ved konkrete henvendelser eller hvis kommunen bliver opmærksom på et ulovligt forhold, kommunen starter en eventuel lovliggørelsessag medmindre forholdet er af underordnet betydning jf. planlovens § 51.

"Opholdsforbud er ikke proportionelt"

Ballerup Kommune afviser, at der er tale om en uproportional kollektiv straf.

Det er Ballerup Kommunes vurdering, at der er omfattende problemer med helårsbeboelse i kommunens kolonihaveområder, og at dette er problematisk i forhold til at fastholde kolonihaveområderne til fritids- og rekreationsformål i henhold til kolonihavens formål.

Folkeregistret i Ballerup Kommune har modtaget mange henvendelser omkring ulovlig beboelse i kolonihaver. Disse sager ligger pt. under kontrollenheden i Folkeregistret, som er undtaget for aktindsigt, hvorfor Ballerup Kommune ikke kan fremvise sager omkring ulovlig beboelse.

Det er Ballerups Kommunes vurdering, at de præciserede opholdsregler ikke vil være årsag til flere indbrud. Der er altid en risiko for indbrud, hvorfor kolonister ligesom andre borgere bør sørge for at sikre sig fx ved at sørge for en dækkende forsikring og fjerne effekter om vinteren, der kan anspore til indbrud. Det bemærkes endvidere, at bestemmelser indsat i en lokalplan for til at mindske risikoen for indbrud ikke er et sagligt hensyn efter planloven.

Om præciseringen af opholdsregler er rimelig er ikke en retlig mangel og dermed kan den ikke efterprøves jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

“Opholdsforbud er i strid med hensigten i kolonihaveloven”

Ballerup Kommune afviser, at præciseringen er i strid med hensigten i kolonihaveloven.

Lovens henvisning til, at kolonihaveområder fortsat skal være "en væsentlig del af bybefolkningens rekreation" handler om, at områderne ikke skal kunne nedlægges, så det ikke længere er muligt for folk at få en kolonihave. Det henviser ikke til, hvor meget af året kolonisterne må bruge haven.

Formålet med kolonihaveloven er, at kolonihaver fortsat skal være et økonomisk realistisk tilbud for bybefolkningen. I loven defineres således hvad et kolonihaveområde er. Af kolonihavelovens § 2, stk. 1, nr. 4, fremgår, at definitionen på et kolonihaveområde bl.a. er, at bebyggelse i området ikke anvendes til helårsbeboelse. Det fremgår endvidere af forarbejderne til kolonihaveloven, at: *“Bebyggelsen må ikke kunne anvendes til helårsbeboelse. Det vil sige, at bebyggelsen ikke lovligt må være bopæl for nogen i vinterhalvåret, men bestemmelserne om, i hvilket omfang bebyggelsen må anvendes, vil i øvrigt kunne variere i praksis. Hvad der må bygges, og hvordan bebyggelsen må anvendes, vil typisk være fastsat af en offentlig myndighed i en lokalplan eller byplanvedtægt, i en landzonetilladelse eller en dispensation fra byggeloven. Men bestemmelserne kan også være indeholdt i en privatretlig servitut og i aftalen om udlejning af arealet.”*

Ballerup Kommune er opmærksom på, at skoleferierne og specifikke weekender ikke nødvendigvis er det optimale udgangspunkt for alle ejere af kolonihaver. Det bemærkes, at det kun gælder i vinterhalvåret, hvor overnatninger i kolonihaverne i forvejen må forventes at ligge på et meget lavt niveau. Det er også stadig muligt at nyde sin have alle dage i vinterperioden i dagtimerne. Mulighed for ophold har således ikke ændret sig. Det har hele tiden været ulovligt at anvende huset i 6 måneder eller mere, da der ellers vil være tale om at kolonihavehuset bruges som helårsbeboelse, hvilket der i forarbejderne til kolonihaveloven er forbud mod.

“Reglerne er en væsentlig begrænsning – ikke en præcisering”

Ballerup Kommune afviser der er tale om en væsentlig begrænsning.

Kolonihavebebyggelsen kan stadig anvendes som kolonihave efter kolonihavelovens § 2, stk. 1, nr. 3, hvoraf det fremgår, at der i et kolonihaveområde må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold og med den begrænsning, som fremgår i kolonihavelovens § 2, stk. 1, nr. 4, vedr. definitionen på et kolonihaveområde, hvor bebyggelse ikke må anvendes til helårsbeboelse. Som hidtil skal øvrig lovgivning overholdes dvs. at den enkelte kolonist ikke kan anvende kolonihavehuset som helårsbeboelse.

Ballerup Kommune har blot præciseret opholdsbestemmelsen, således at det klart fremgår, hvad den enkelte kolonist har mulighed for og således at øvrig lovgivning overholdes og at lokalplanen ikke er i modstrid med anden lovgivning, herunder formålet med kolonihaveloven samt planlovens formålsbestemmelser som beskrevet ovenfor. Lokalplan 182' bestemmelser er omfattet af den almindelige erstatningsfri regulering og har direkte retsvirkning over for borgerne jf. planlovens § 18.

Samtidig fremgår det af en afgørelse i Planklagenævnet den 19. november 2019 ⁶: *"Lokalplanretten fremgår af planlovens § 13, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen har en umiddelbar ret til at tilvejebringe en lokalplan, når det findes planlægningsmæssigt relevant.....Dette gælder uanset, at borgerne i området har indrettet sig efter indholdet i den hidtidigt gældende planlægning."* Deraf følger, at trods en eventuelt vidtgående anvendelse af kolonihaverne, der rækker ud over, hvad der vil være lovligt efter CPR-loven og planloven, så vil Ballerup Kommune kunne vedtage en lokalplan med et andet indhold end den hidtidige.

Det følger af CPR-loven, at en kommune skal registrere den adresse, hvor borgeren opholder sig mest, som folkeregisteradresse. Eftersom ophold i kolonihaven i 6 måneder eller mere om året vil føre til, at borgeren har sit primære ophold i kolonihaven fremfor på en lovlig helårsadresse, er det Ballerup Kommunes vurdering, at det ikke er foreneligt med forbuddet mod helårsbeboelse i kolonihaver, at der overnattes i disse i 6 måneder eller mere om året. Ophold i kolonihaver i vinterhalvåret er derfor også under forudsætning af, at kolonisterne ikke har opholdt sig i fulde 6 måneder i sommerhalvåret. Kolonihaveområderne har i overensstemmelse hermed (samt grundet kolonihaveloven) hidtil haft bestemmelser i lokalplan eller deklaration med begrænsninger vedr. ophold i vinterhalvåret, fx defineret som ferier, kortvarige ophold weekends og lignende. De præciserede opholdsbestemmelser har, i lighed med de tidligere bestemmelser, en begrænsning for ophold i vinterhalvåret, der skal være med til at sikre, at lovgivningen overholdes. Ballerup Kommune vurderer derfor, at der er tale om en præcisering af de hidtidige opholdsregler og har hermed defineret, hvornår man legalt kan tage ophold i vinterhalvåret under forudsætning af overholdelse af CPR-loven. I alle planlægningsmæssige opgaver, er det nødvendigt at en kommune respekterer den øvrige lovgivning på området og den kan derfor

⁶ <https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/1244f9af-d067-4795-9223-270fadcc0704>

ikke udarbejde lokalplaner, der er i strid med den øvrige lovgivning, medmindre der er en specifik hjemmel.

Om reguleringen er rimelig er ikke en retlig mangel og dermed kan den ikke efterprøves jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Det er Ballerup Kommunes vurdering, at de uklare tidligere bestemmelser giver Ballerup Kommune ret til at præcisere bestemmelserne i Lokalplan 182, så de fremgår med klarhed og præcision jf. Nævnets afgørelse NMK-33-01640 og stadig følger og respekterer øvrig lovgivning på området. En kommune kan ikke tilsidesætte øvrig lovgivning i en lokalplan.

"Opholdsforbuddet har ingen effekt, da lokalplanen kun gælder fremadrettet"

Ballerup Kommune afviser, at de præciserede regler først gælder den dag huset rives ned.

Anvendelse af bebyggelsen som kolonihave ændres ikke. Den enkelte ejer har før og efter de præciserede regler mulighed for at anvende kolonihavehuset som efter kolonihavelovens regler.

2) "Maksimal byggeprocent citeret i lokalplanen i strid med kommuneplanen"

Kommunalbestyrelsen vedtog en ændring af Kommuneplan 2020 med flere kommuneplanstillæg den 25. januar 2021 samtidig med vedtagelsen af Lokalplan 182. I Lokalplan 182 refereres til kommuneplan 2020, som blev ændret ved Kommuneplanstillæggene. Kommuneplanstillæggene erstatter dele af kommuneplansrammerne. Dette betyder, at der ikke længere gælder en bebyggelsesprocent, som ikke må overstige 10 procent for området. Ballerup Kommune beklager, at henvisningen til kommuneplansrammerne i kommuneplanstillæggene kan misforstås. Vi vil sørge for at vejlede tydeligt på hjemmeside m.v.

Reglen er nu, at der generelt må opføres i alt 80 m² fordelt som maks. 60 m² til hovedhus og småbygninger på 20 m².

"Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage." udgår og er erstattet med: "Der må generelt opføres i alt 80 m² fordelt som maks. 60 m² til hovedhus og småbygninger på 20 m². Bebyggelse skal opføres i 1 etage."

3) "Indendørs indretning af visse bygninger"

Det er Ballerup Kommunes overbevisning, at der er hjemmel til § 6 i lokalplanen og at der ikke er tale om en retlig mangel. I øvrigt er uenighed i planers indhold eller hensigtsmæssighed ikke et retligt spørgsmål, som kan efterprøves jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Vedrørende §§ 6.1.f og 6.1.g: Det har været et politisk ønske, at kolonihaveområdet bevares som kolonihaveområde og ikke udvikler sig til helårsbeboelse. Ballerup Kommune er af den opfattelse, at der er hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, til at vedtage detaljerede regler i en lokalplan for så vidt angår anvendelse af bygninger. Der er derfor hjemmel til at udarbejde regler om, hvad der kan etableres og indsættes i en bygning, der også er afgørende for, hvordan den anvendes. For så vidt angår drivhuse der kun må være beregnet til planter, understøtter det kolonihavetanken og formålet med kolonihaveloven. Jf. planloven kan antal bygninger også reguleres i en lokalplan og netop i relation til drivhuse, er der i lokalplan 182 mulighed for at opføre et drivhus ud over den maksimale bygningsmasse på 80 m², hvorfor det er nødvendigt at definere, hvad et drivhus er. Dermed er der også en saglig planlægningsmæssig begrundelse for reglerne, se næste afsnit. Se tillige afgørelsen fra Natur- og Miljøklagenævnets NMK-33-01640 jf. bilag 2 tilslutter sig en kommunes betragtning af, hvad et udhus er: *"Udhuset er således ikke et udhus, såfremt der er installeret håndvask, WC, bad vaskemaskine eller lignende i rummet."* Tilsvarende beskriver Nævnet, at der i lokalplanen kan være *"bebyggelsesregulerede bestemmelser om antallet af bygninger, omfanget og anvendelsen af disse"*, hvilket de nævnte paragraffer netop er. Der er altså i forhold til retspraksis hjemmel til at regulere, hvilket indhold der er i en bygning, da dette kan medføre ændring af anvendelsen.

Vedrørende § 6.1. e: Jævnfør Kommuneplan 2020 er byggeri i mere end én etage i kolonihaveområderne forbudt, og kommunen må ikke agere i strid med disse mere overordnede planer. Hemse er i bygningsreglementet reguleret af hensyn til sikkerhed og sundhed, idet hemse får funktion af etage og anvendes til ophold, men ikke opfylder kravene om bl.a. redningsåbninger. Bygningsreglementets definition af hems kan ikke meningsfyldt overføres til et kolonihavehus på grund af husenes størrelse, bygningsmateriale, bygningstæthed m.v., men behovet for at begrænse risikoen ved etablering af hemse til ophold er det samme. Bygningsreglementet definerer dog hemse som: *"En hems kan beskrives som et indskudt etageplan"*.⁷ På samme måde defineres hemse som en etage i Den Store Danske.⁸ Tilføjelse af en hems kan ikke sammenlignes med f.eks. opførelse af en indvendig væg. Lokalplanen giver dog mulighed for at etablere et opbevaringsrum under loftet, så længe dette ikke overstiger 50 cm i højden. Kommunen er af den opfattelse, at der er hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 7 og 8 til at regulere antal etager i et kolonihavehus, da der dermed ændres i omfang og udformningen af kolonihavehuset. Forbud mod kælder har ligeledes hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 7 og 8. Afgørelsen i MAD 2014.123 kan dermed ikke anvendes som retspraksis i denne situation. Som beskrevet ovenfor er det en saglig planlægningsmæssig begrundelse at bevare og sikre, at kolonihaveområderne fastholdes som områder til fritids- og rekreationsformål og sikre området ikke udvikler sig til beboelse.

⁷ https://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/09/Vejledning-ger/QA/QA_6

⁸ <https://denstoredanske.lex.dk/hems>

Uddybende eller yderligere oplysninger kan rekvireres på mail koloniha-ve@balk.dk

Med venlig hilsen

Kolonihaveteamet

Center for By, Erhverv og Miljø



Bilagsoversigt:

Bilag 1: Lokalplan 182

Bilag 2: Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse NMK-33-01640

Lovgivning:

§ 3 – Bekendtgørelse 2017-01-28 nr. 130

om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love:

Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening, jf. dog § 4, stk. 2-4. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening. En klage anses for indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden. Myndigheden skal, hvis den vil fastholde afgørelsen, snarest og som udgangspunkt ikke senere end 3 uger efter klagefristens udløb videresende klagen til Planklagenævnet. Klagen skal ved videresendelsen være ledsaget af den påklagede afgørelse, de dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse, og en udtalelse fra myndigheden med myndighedens bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter.

Stk. 2. Videresender myndigheden klagen til Planklagenævnet, sender den samtidig en kopi af sin udtalelse til de i klagesagen involverede med en frist for at afgive bemærkninger til Planklagenævnet på 3 uger fra modtagelsen.

Stk. 3. Myndigheden skal straks underrette Planklagenævnet, hvis den, efter at klagen er videresendt til nævnet, inddrages i forhandlinger med adressaten for afgørelsen og klageren om tilpasninger af det ansøgte projekt, der er af betydning for klagen. Planklagenævnet kan sætte behandlingen af sagen i bero, indtil forhandlingerne er afsluttet. Myndigheden underretter nævnet om resultatet af forhandlingerne, når de er afsluttet.

Stk. 4. Myndighedens videresendelse af klage til og efterfølgende kommunikation om klagesagen med Planklagenævnet skal ske ved anvendelse af digital selvbetjening. Det samme gælder sager, hvor klage ikke er indgivet ved anvendelse af digital selvbetjening, men hvor Planklagenævnet har truffet afgørelse om, at klagen ikke afvises.

Stk. 5. Indgives en klage ikke ved anvendelse af digital selvbetjening, skal myndigheden snarest videresende klagen til Planklagenævnet. I sådanne tilfælde finder stk. 1, 4. og 5.

CPR-loven § 7:

Kommunalbestyrelsen skal registrere personer, der anvender flere boliger her i landet, med bopæl i den af boligerne, som de efter en samlet vurdering må siges at have mest tilknytning til. Ved afgørelsen af tilknytningen til en bolig skal en lovlig bolig altid gå forud for en ulovlig bolig.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 træffes bl.a. efter følgende kriterier:

1. Antallet af overnatninger i boligen.
2. Boligens afstand fra det daglige arbejde.

3. Om ægtefælle eller samlever og børn bor i denne bolig.
4. Boligens størrelse og kvalitet.
5. Om personens ejendele opbevares i boligen.

Stk. 3. Hvis en helhedsvurdering efter kommunalbestyrelsens vurdering ikke klart peger på én af boligene som bopælen, kan personens eget ønske følges. Et sådant valg mellem flere mulige bopæle kan ikke ændres af den pågældende, før der sker en ændring af de forhold, som forelå, da valget blev foretaget.

Vejledningen til CPR-loven

<https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2013/9273>