

Til  
Kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune

24. oktober 2019

## Kolonihaveindsatsen i Ballerup Kommune

Dette notat er udarbejdet af Kolonihaveforbundet og Kreds Hovedstaden Vest i fællesskab.

***Vores hovedbudskab i notatet er at gøre kommunalbestyrelsen opmærksom på, at vi og kommunen har et fælles mål i forhold til kolonihaveindsatsen. Vi ønsker de samme ting, og vi vil rigtig gerne samarbejde om opholdsregler og byggeregler. Vores ønske er at være involveret i udformningen af de konkrete regler, så de ikke kommer til at virke som en kollektiv straf for alle dem, som ønsker at overholde reglerne. Derfor håber vi, at kommunalbestyrelsen ikke lægger sig alt for fast på de præcise regler allerede nu, men derimod indgår i en dialog med os om de mere konkrete opholds- og byggeregler.***

På mødet d. 28. oktober skal Kommunalbestyrelsen på baggrund af et ønske fra Teknik- og miljøudvalget tage stilling til principperne for en samlet tema-lokalplan for kolonihaverne i Ballerup Kommune.

Med dette notat vil de haveforeninger, som er organiseret under Kolonihaveforbundet, gerne kommentere på kolonihave-teamets oplæg, for selv om vi har samme mål som kommunen, så ser vi et par udfordringer i oplægget, som vi gerne vil bede jer være opmærksomme på, inden principperne bliver ”mejslet i sten”.

Kolonihaveprojektet har to spor – udarbejdelse af lokalplan og håndhævelse. Håndhævelsen sker naturligvis først efter vedtagelsen af lokalplanen, men vi kan forudse en række udfordringer vedr. håndhævelsen, som vi også vil kommentere på nedenfor. Vi håber, at vores input kan danne grundlag for den videre dialog.

### **Vi har et fælles mål<sup>1</sup>**

Kommunen og haveforeningerne har en række fælles mål:

---

<sup>1</sup> Udover de fælles mål har kommunen endvidere et mål om, at grundlaget for beskatning skal være korrekt. Det har vi ingen problemer med, men da Folketinget har undtaget kolonihavehuse fra beskatning, så giver det ikke mening at drøfte spørgsmålet. Derfor vil vi ikke bruge mere tid på dette emne i dette notat.

- Vi ønsker at fastholde kolonihaver som et økonomisk realistisk rekreativt fritidstilbud til alle
- Vi ønsker ikke helårsbeboelse
- Vi ønsker ikke ulovlige huse
- Vi ønsker ikke urimeligt høje salgspriser<sup>2</sup>

Kolonihaveteamet har tidligere givet udtryk for, at foreningerne skal være kommunens primære samarbejdspartnere, og at der er tale om et fælles projekt. Det er vi glade for, og vi vil rigtig gerne samarbejde om disse målsætninger indenfor lovens rammer. Et samarbejde bør som bekendt gå begge veje, og derfor håber vi, at I vil bruge vores input vedr. lokalplanen og den senere håndhævelse i det videre arbejde.

## Hvad kan vi samarbejde om – og hvad kan vi ikke ?

Når man taler om samarbejde imellem en myndighed og en privat forening, så er man nødt til at huske på følgende:

- En forenings bestyrelse er valgt til at varetage den daglige ledelse af foreningen. Det er deres opgave at hjælpe og servicere medlemmerne og forestå driften af foreningen og sikre overholdelsen af foreningens interne regler.
- Bestyrelsen består af tillidsvalgte, som varetager en frivillig opgave – og hvis opgaven bliver for svær eller mængden for stor, så nedlægger de deres hverv.
- Bestyrelserne er ikke valgt på baggrund af f.eks. særlige kompetencer, og der vil derfor være stor forskel på bestyrelsers formåen og arbejds-kapacitet. Med andre ord er der ikke tale om professionel opgaveløsning.
- Bestyrelser skiftes ganske ofte ud, så det kan være svært at have kontinuitet i opgaveløsningen.
- En bestyrelse som håndhæver (for medlemmerne) rigide eller uforståelige regler vil ofte blive afsat/væltet, fordi medlemmerne ganske enkelt ikke er tilfredse med deres måde at håndtere det på
- En bestyrelse som håndhæver reglerne er meget tæt på dem, som bryder reglerne – og de ved, hvor bestyrelserne bor. Det betyder, at bestyrelsen risikerer at blive udsat for trusler, vold mv., og en bestyrelse i en forening er ikke beskyttet af de regler, der gælder for f.eks. tjenestemænd i funktion

Og når man taler om regler og håndhævelse, så er det endnu vigtigere, at huske:

- En forening er ikke en myndighed
- En myndighed kan ikke delegere sine myndighedsbeføjelser til en privat forening uden særlig hjemmel
- GDPR-reglerne forhindrer i stort omfang udveksling af oplysninger på tværs af foreninger og myndigheder

---

<sup>2</sup> Det bemærkes, at vi ikke kan genkende de priser, som kommunen har søgt frem på nettet. Disse priser stammer fra foreninger udenfor Kolonihaveforbundet. I foreninger under kolonihaveforbundet er den maksimale pris pr. m<sup>2</sup> på 5.639 kr., hvilket svarer til ca. 340.000 kr. for 60 m<sup>2</sup>. Denne pris nedskrives med 2 % pr. år siden opførelsen. Oveni prisen skal tillægges ca. 100.000 kr. for indlæggelse af vand, el og kloakering.

Så selv om foreningerne meget gerne vil samarbejde med kommunen om vores fælles mål, så er der altså begrænsninger for, hvad der kan samarbejdes om inden for lovens rammer.

Men tilbage til lokalplanen..

## Lokalplanens formålsbestemmelse

Vi er enige med kolonihaveteamet i, at lokalplanen skal indeholde regler om byggeri og ophold – men de bør ikke fremgå af formålsbestemmelsen. Dette skyldes, at regler om byggeri og ophold efter vores opfattelse vil være alt for detaljerede til en formålsbestemmelse – og meget detaljerede regler, som der ikke kan dispenseres fra, bliver ofte meget rigide og uflexible. Og det er ingen af parterne tjent med på længere sigt.

Vores forslag til formålsbestemmelse for lokalplanen er derfor helt overordnet:

- At fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven
- At sikre lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for omfang af bebyggelsen
- At sikre lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for ophold

De mere detaljerede regler om byggeri og ophold kan så fremgå af de øvrige bestemmelser i lokalplanen.

De mere detaljerede regler om ophold og byggeri vil vi naturligvis forholde os mere detaljeret til, når lokalplanen kommer i høring. Imidlertid er vi bekymrede for, at kolonihaveforeningerne reelt mister deres hørings-mulighed, hvis kommunalbestyrelsen allerede nu fastlægger for faste regler i formålsbestemmelsen, og derfor vil vi fremsætte vores overordnede bemærkninger til de konkrete forslag fra kolonihaveteamet nedenfor.

## Opholdsbegrænsninger – en kollektiv straf ?

Helårsbeboelse/vinterbeboelse har aldrig været tilladt, men det har hele tiden været tilladt at overnatte i kolonihaverne om vinteren i mindre omfang.

Kolonihaveteamets forslag om ophold er:

- Forbud mod ophold i kolonihaver i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.00 i perioden fra 1. oktober til d. 1. april på nær de dage, der er omfattet af folkeskolernes ferieplan.
- Ophold skal udgøre mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder.

Kolonihaveteamets forslag er begrundet i ønsket om at begrænse helårsbeboelse, og at forhindre at folk registrerer deres adresse i kolonihaven.

Vi er naturligvis klar over, at vi har medlemmer, som overtræder reglerne om helårsbeboelse. Men vi kan slet ikke genkende de tal, der kommer frem, og det er vores opfattelse, at det er et absolut fåtal, der ikke overholder reglerne – og at de fleste, der overskrider reglerne kun gør det af ”nød” i kortere perioder i forbindelse med forskellige livskriser, f.eks. skilsmisse eller mistet arbejde, som medfører tab af bolig eller lignende.

**Derfor kommer de ovennævnte begrænsninger til at virke som en kollektiv straf, som primært rammer de mange, som overholder reglerne – men som ikke har nogen effekt på de få, som ikke gør.**

Det fåtal, som allerede nu bryder reglerne, vil formentlig fortsætte med det, selv om reglerne bliver mere præcise – og derfor er det tvivlsomt om begrænsningerne vil have nogen effekt.

Vi tror heller ikke på, at reglen om, at ophold i kolonihaven skal udgøre mindre end 6 ud af de seneste 12 måneder, forhindrer registrering af folkeregisteradresse eller helårsbeboelse i kolonihaverne. Det er vores erfaring, at dem, som bryder reglerne, netop IKKE registrerer deres adresse i kolonihaven, for så ved de jo, at der kommer en reaktion.<sup>3</sup>

Vi kan i øvrigt slet ikke se, hvordan nogen skulle have mulighed for at kontrollere eller dokumentere overholdelsen af en regel om, at man skal opholde sig mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder i kolonihaven. Og hvis en regel ikke kan kontrolleres, så bør man ikke ha’ den.

Når det så er sagt, så har vi ikke noget imod mere præcise opholdsregler – men ovennævnte begrænsninger er en væsentlig forringelse af de muligheder, som medlemmerne har haft indtil nu.

Vi er snart i 2020, hvor mennesker har meget forskellige liv, arbejder på forskellige steder og på forskellige tidspunkter. Nogle er unge, nogle er gamle – mange har børn, men ligeså mange har ikke. Det er ikke rimeligt, at f.eks. pensionister skal være begrænset af skolernes ferier, og det er heller ikke rimeligt, at f.eks. sygeplejersker, politifolk og andre, som ofte arbejder, mens andre holder weekend/ferie ikke kan planlægge deres ophold i kolonihaven, som de vil.

Vi ønsker derfor større fleksibilitet og en mere nuanceret tilgang til reglerne, og vi håber derfor, at der bliver mulighed for at indgå i en dialog med kolonihaveteamet, inden reglerne bliver fastlagt helt præcist.

---

<sup>3</sup> Hele diskussionen om registrering af folkeregisteradresse er efter vores opfattelse helt ligegyldig, for en folkeregisteradresse er ikke nødvendigvis bevis for, at man bor der, hvor folkeregister-adressen er. Og ønsket om at registrere sin folkeregisteradresse i kolonihaven handler typisk ikke om, at man bor der hele året. Det kan handle om mange andre ting – f.eks. noget så lavpraktisk, som at man ønsker at modtage sin post i kolonihaven i sommerhalvåret.

## *Håndhævelse af opholdsreglerne:*

Det fremgår af teamets notat, at der er behov for opholdsregler, så foreningerne kan løfte bevisbyrden for ulovlig beboelse. Endvidere kunne vi læse i Ballerup Bladet, at Hella Tiedemann gav udtryk for, at det er foreningerne, der skal håndhæve opholdsreglerne.

Her er vi nødt til at minde om, at det er myndighederne, der har tilsyns- og håndhævelsesforpligtelsen, når der er tale om regler i en lokalplan. Opgaven kan ikke umiddelbart uddelegeres til en privat forening, og foreningen har ikke noget mandat til at håndhæve en lokalplan.

Foreninger har reelt ingen sanktionsmuligheder. De kan teoretisk set ophæve medlemmets lejekontrakt og ekskludere medlemmet af foreningen, men dette stiller ganske høje krav til beviserne, når sagerne ender i domstolene. Endvidere bør en forenings sanktioner primært relatere sig til medlemmets lejeforhold eller til manglende overholdelse af foreningens interne regler – og ikke overskridelse af regler, som det tilkommer myndighederne at håndhæve.

Det betyder ikke, at vi ikke kan samarbejde med kommunen om håndhævelse af reglerne. Vi indgår meget gerne i en dialog med kommunen om de muligheder, der er.

## **Regulering af byggeri**

Vi er klar over, at der er ulovligt byggeri i kolonihaverne. Det er der mange årsager til, og meget er historisk betinget, idet det tidligere har været praksis, at der ikke rigtigt har været tilsyn med kolonihaver. Den betragtning er under opbrud i hele landet, og ganske mange kommuner arbejder pt. med problemstillingen omkring ulovligt byggeri.

Regulering af byggeri er hidtil sket i deklARATIONER, lokalplaner mv., og er ikke – som anført i Ballerup Bladet – noget, som foreningerne selv har lavet regler om. Reglerne for de forskellige foreninger er forskellige, og har løbende ændret sig igennem årene. Nogle regler er blevet mere lempelige over tid, men der er også regler, som faktisk er blevet skærpet flere gange – herunder regler om byggeriets størrelse.

Vi kan ikke helt genkende kommunens tal om ulovligt byggeri – men omvendt kan vi heller ikke med sikkerhed sige, at de er forkerte. Men når man taler om ulovligt byggeri skal man have følgende for øje:

- Der kan være forskellige fortolkninger af, hvordan byggeri opmåles. Hvis der ikke har været præcise regler herom, kan man ikke konkludere, at én metode er mere rigtig end en anden.
- Hvis byggeriet var lovligt, da det blev opført, er det stadig lovligt. Da nogle byggeregler over tid er blevet skærpet, kan der altså godt være huse, som er lovligt opført i sin tid, som ikke opfylder de nuværende regler – sådanne bygninger er ikke ulovlige.
- Som kolonihaveteamet også skriver, så kan der være huse, som har fået dispensation fra myndighederne. Disse bygninger er heller ikke ulovlige.
- Der vil formentlig være en række ældre huse, som ikke kan kræves lovliggjort på nuværende tidspunkt ud fra en passivitetsbetragtning

Derfor kan man pt. ikke konkludere noget som helst om antallet af ulovligt byggeri. Vi kan oplyse, at Odense Kommunes kolonihaveprojekt, startede med at skønne, at der var ca. 3.000 ulovlige kolonihavehuse i kommunen, men meget få huse (under 30) endte med fysisk lovliggørelse, fordi husene slet ikke var ulovlige eller kunne opnå dispensation, da det blev undersøgt nærmere.

Kolonihaveteamets forslag om regulering af byggeri er følgende:

- at det samlede bebyggede areal på hvert lod ikke overstiger 80 m<sup>2</sup>
- heraf må hovedhuset maksimalt udgøre i 60 m<sup>2</sup>
- hver småbygning må ikke være større end 10 m<sup>2</sup>
- at småbygninger ikke må placeres i direkte tilknytning til hovedhuset og derfor skal placeres min. 2,5 m derfra
- dog må der etableres en åben overdækket terrasse på maks. 10 m<sup>2</sup> i tilknytning til hovedhuset, så længe der stadig er 2,5 m fra den åbne overdækkede terrasse hen til de øvrige småbygninger. Den åbne overdækkede terrasse indgår i det bebyggede areal.

Ulovligt byggeri medfører ofte højere priser, og derfor har vi også et ønske om at byggeriets størrelse holdes på et niveau, som ikke opfordrer til helårsbrug, og som ikke sender priserne på himmelflugt.

Men vi vil samtidig gerne have regler, som er fleksible og som kan justeres i takt med at omverdenen udvikler sig. F.eks. stiller nutidens familier større krav til særskilte børneværelser og bedre og mere miljørigtige toiletforhold. Samtidig bør der være plads til forskellighed og kreativ udfoldelse.

Derfor foreslår vi, at byggerreglerne gøres meget mere fleksible. Vi er fint tilfredse med, at der må bygges 80 m<sup>2</sup> i alt, men udnyttelsen af de 80 m<sup>2</sup> bør være op til det enkelte medlem. Nogle medlemmer ønsker sig f.eks. store hovedhuse uden andre bygninger eller et hovedhus på 70 m<sup>2</sup> med to mindre bygninger på 5 m<sup>2</sup>, mens andre ønsker sig et mindre hus på 40 m<sup>2</sup> med en stor udendørs terrasse på 25 m<sup>2</sup> og et værksted på 15 m<sup>2</sup>.

Hvis kommunen ønsker at fastholde, at hovedhuset maksimalt må være på 60 m<sup>2</sup>, så ønsker vi stadig en mere fleksibel udnyttelse af de mindre bygninger. Der bør eksempelvis være mulighed for at vælge et redskabsskur på 5 m<sup>2</sup> og en overdækket terrasse på 15 m<sup>2</sup>. Eller hvis man vælger kun at bygge et hus på 50 m<sup>2</sup>, så kan man udnytte "rest-kvadratmeterne" til at bygge en overdækket terrasse på 20 m<sup>2</sup> og et skur på 10 m<sup>2</sup>.

I den forbindelse bemærker vi, at det er sædvanlig praksis, at drivhuse på op til 10 m<sup>2</sup> ikke indgår i det bebyggede areal, og at drivhuse har en højde, som svarer til et standard-drivhus i et byggemarked. Dette bør indarbejdes i reglerne.

Reglen om, at småbygninger ikke må placeres direkte i tilknytning til hovedhuset er formentlig lavet for at undgå, at småbyggeri over tid udvikler sig til at være en udvidelse af hovedhuset - og det forstår vi godt. Imidlertid er der en række udfordringer i denne regel:

- Havelodderne er ganske enkelt for små til al den afstand mellem bygningerne, når der også skal være 2,5 meter til nabo-skel
- I rigtig mange typehuse er byggeriet samlet under ét tag
- Det er fordyrende at skulle have op til 3 tage og fundamenter – og dette er ikke i overensstemmelse med ønsket om at holde priserne nede.

Vi håber at vi kan have en dialog med kolonihaveteamet om disse problemstillinger, inden reglerne fastlægges.

Kolonihaveteamet foreslår endvidere, at foreningerne må have et marketenteri og et fælleshus på maks. 250 m<sup>2</sup>. For de store foreninger er dette alt for lidt og igen en forringelse af det, som de har nu. Vi håber, at også dette spørgsmål kan drøftes nærmere med kolonihaveteamet inden kvadratmeter-antallet låses fast.

*Håndhævelse af byggereglerne:*

Det fremgår af teamets notat, at lokalplanen skal fortolkes og håndhæves af Ballerup Kommune. Dette er vi fuldstændig enige i. Det kan ikke være anderledes.