



Dato: 17. maj 2018

E-mail: Ulla Palm Larsen

Kontakt: ull@balk.dk

01.12.00-P20-1-18

## Notat om kolonihaver i Ballerup Kommune

Notatet beskriver formål og rammer for kolonihaver generelt, samt introducerer til kolonihaveområderne i Ballerup Kommune. Derudover beskrives de udfordringer og mulige indsatser på området som administrationen har identificeret.

### Data om kolonihaverne i Ballerup Kommune

Der er ca. 3300 kolonihaver og 12 kolonihaveforeninger i Ballerup Kommune. Ni af dem er reguleret af en deklARATION, mens de sidste tre er reguleret af lokalplaner. De ligger alle i landzone, der er udlagt til offentligt formål.

Ved en optælling af kolonister med en kolonihavelod i Ballerup Kommune ses det, at der er ca. 3000 kolonister fra andre kommuner og ca. 700 fra Ballerup Kommune (ægtepar kan begge stå som ejere og dermed tælle for to i statistikken). Den højeste andel Ballerupborgere er i Omegnens Fritidshaveforening Ågerup (28,1 %), mens den laveste andel er i Parcelforeningen Godthåb af 1952 (5,4%).



## Baggrund

Formålet med kolonihaver er beskrevet i lov om kolonihaver som værende at sikre: "...at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden." Loven blev senest ændret i 2013 for at sikre, at "kolonihaver fortsat skal være et økonomisk realistisk tilbud for alle dele af befolkningen."

Et kolonihaveområde er et areal, der ligger i byzone eller landzone og havelodderne i området må i gennemsnit ikke være større end 400 m<sup>2</sup> (mm. de er opført før 1. november 2001 eller er omfattet af en lokalplan med bestemmelser om havernes størrelse). Der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold, men bebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse.

Ingen kolonihaveområder i Ballerup Kommune er ejet af kommunen selv, dvs. at jorden er ejet af fx Naturstyrelsen eller af andelshaveforening, hvorfor Ballerup Kommune ikke kan stille krav eller rammer op via areallejekontrakter med lejerne.

Alle kolonihaveområderne i Ballerup Kommune er varige og kan jf. Kolonihaveloven kun nedlægges, hvis "væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen, og der inden området rydtes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, der nedlægges."

## Udfordringer på kolonihaveområdet

### Prisniveau og tilgængelighed for kolonihaver

Der er i Ballerup Kommunes kolonihaveforeninger forskellige regler og praksis i forhold til, hvordan en kolonihave kan anskaffes. Nogle handles via ejendomsmæglere, mens andre kolonihaver kun kan anskaffes efter opskrivning på en venteliste. I relation til den oprindelige intention med kolonihaverne, så er det et væsentligt kriterie, at kolonihaver skal være tilgængelige for alle indkomstgrupper, hvorfor der er taget forskellige skridt til at holde priserne nede. Det ses dog i Ballerup Kommune og i flere andre kommuner i Hovedstadsområdet, at der handles kolonihaver til 1.3-1.8 mio. kr. for et lod.

Blandt mulige indsatser er:

- at afdække mulighederne for at fremme brugen af ventelister til kolonihaver i Ballerup Kommune
- at indgå drøftelser med ejerne af kolonihaveområderne om at fastsætte maksimalpriser eller vurderingsregler på kolonihavehusene.

### Beskatning

Grundskyld til kommunen betales kun af de kolonihaveforeninger, der selv ejer grunden – dvs. andelshaverne, mens Naturstyrelsen, der ejer tre af grundene ikke betaler grundskyld. Kolonihavehuse betegnes af SKAT som "bygninger på fremmed grund" og ejendomsværdiskat betales kun af ejendomme som SKAT vurderer har en bygningsværdi på minimum 100.000 kr.

Udfordringen består i, at ud fra aktuelle handelspriser, samt kommunens kendskab i øvrigt til prisniveauet ved handel af kolonihaver, så vil stort set alle kommunens kolonihaver have en potentiel handelsværdi på mere end 100.000 kr.

Desuden vurderer administrationen ud fra luftfotos af kolonihaveområderne, at korrekte ejendomsvurderinger og opdaterede BBR-registreringer vil resultere i, at langt flere af kolonihaverne vil blive pålignet ejendomsværdiskat. Hvis der ikke betales ejendomsværdiskat af ejendommen, kan det give en skævvridning i ejendomsmarkedet og ulighed i forhold til almindelige boligejere.

Blandt mulige indsatser er:

- henvendelse til skattemyndighederne for at sikre korrekt ejendomsvurdering og dermed beskatning af kolonihaverne i Ballerup Kommune
- indsats for at sikre korrekt registrering i BBR af kolonihavehuse, der kan danne grundlag for SKATs vurdering af bygningsværdien.

### Beboelse og Folkeregistrering

Ballerup Kommune fører ikke opsøgende tilsyn i kolonihaveforeningerne med, om der sker ulovlig helårsbeboelse, da det er kolonihaveforeningernes bestyrelser, der har ansvaret for, at kolonisterne overholder reglerne i den enkelte kolonihaveforening. Folkeregistret har stort fokus på at undgå helårsbeboelse i kolonihaver, jf. Kolonihaveloven. Folkeregistret fastholder derfor, at borgere skal cpr-registreres i lovlig helårsbeboelse, da det er udgangspunktet for alle kolonihaver, at kolonisterne har en helårsbolig ved siden af kolonihaven, og da kolonihaverne har en begrænset åbningstid, der medfører, at borgeren forventes at have hovedophold jf. CPR-loven i sin hjemkommune. Det kan i dag være svært at bevise, at borgeren ikke har sit hovedophold i kolonihaven, hvorfor klarere regler for natophold vil være et nyttigt redskab.

Ballerup Kommune får fra tid til anden henvendelser, der indikerer, at der kan være borgere, der anvender kolonihaver til ulovlig helårsbeboelse, men med de nuværende regler på området, er det svært at bevise, at der uden for sommerhalvåret ikke er tale om enkeltstående overnatninger eller kortere ferieophold. Den høje standard blandt kolonihavehusene i Ballerup Kommune i relation til størrelse, isolering, kloakering, faciliteter, samt priserne på ejendomme forstærker desuden risikoen for ulovlig helårsbeboelse.

I forbindelse med konkrete mistanker om ulovlig beboelse har nogle kolonihavebestyrelser oplevet trusler m.v. Derfor er det Folkeregistret, der udøver kontrolfunktionen og underretter bestyrelsen, der så efterfølgende følger op på sagen på vores foranledning. Mange af de borgere, der hidtil har været ulovligt registreret i kolonihaverne har efter Folkeregisterets indsats nu fået en lovlig helårsadresse.

Blandt mulige indsatser er:

- i samarbejde med kolonihaveforeningerne at gennemgå mulighederne for at justere vedtægter og praksis i forhold til fx forbud mod natophold i vinterhalvåret, adgang til vand, indhentelse af dokumentation for kolonisterne helårsbolig uden for kolonihaveforeningen o.lign.
- udvidet bistand til kolonihaveforeningerne i relation til deres håndhævelse af egne vedtægterne.
- opsøgende indsats i kolonihaveområder med henblik på håndhævelse af forbuddet mod helårsbeboelse.

## Bygninger og plangrundlag

Ballerup Kommunes kolonihaveforeninger er reguleret af en blanding af deklARATIONER og lokalplaner, der ikke er enslydende i forhold til regler om bebyggelsesprocenter m.v. Det er kolonihaveforeningerne, der skal sikre overholdelse af regler vedr. bebyggelsesprocenter m.v. Det skyldes, at kolonihaver ikke er omfattet af bygningsreglementet, hvorfor der ikke skal ansøges om byggetilladelse hos Ballerup Kommune.

Med det nuværende regelsæt kan være svært for kolonihaveforeningerne at sikre overholdelsen af reglerne og derfor er der risiko for, at der er kolonister, der har overtrådt de fastsatte grænser for bl.a. bebyggelsesprocenter. Ved en nylig analyse af luftfoto over Ballerup Kommunes kolonihaveområder fremgik det, at der er omkring 1/3 af kolonihavelodderne, der har mere end det tilladte areal under tag (dvs. bygninger, skure, overdækninger mv). Der er derfor behov for at få et overblik over problemets eventuelle omfang og evt. sikre juridisk eller fysisk lovliggørelse af ejendommene.

Blandt mulige indsatser er:

- sikre fuldt overblik over bygningsmassen på kolonihavelodderne enten opmålt af Ballerup Kommune eller af kolonihaveforeningerne.
- alle bygningsejere er forpligtede til at sikre, at BBR's oplysninger er i overensstemmelse med de faktiske forhold og det er muligt at politianmelde eller pålægge ejere bøde op til 5.000 kr., hvis de undlader det.
- juridisk lovliggørelse via lokalplaner eller deklARATIONER – fx i relation til ændrede tilladte bygningsstørrelser og antal.
- fysisk lovliggørelse, hvorefter kolonisten skal sikre, at bygningsmassen nedbringes til det tilladte antal kvadratmeter.
- afdække mulighederne for at omdanne kolonihave- og sommerhusområder.

## **Forslag til køreplan**

Det anbefales, at der igangsættes en indsats på kolonihaveområdet, der skal tackle de identificerede udfordringer.

Principper for indsatsen:

- sikre, at kolonihaveområdernes formål om rekreation og beskæftigelse i fritiden fastholdes.
- modvirke helårsbeboelse i kolonihaveområder.
- sikre korrekte oplysninger som grundlag for beskatning af kolonihaver.
- sikre overholdelse af deklARATIONER og lokalplaner, herunder lovliggørelse (fysisk eller retsligt) af opførte kolonihavehuse.

## Køreplan

- A. Der indledes en dialog med kolonihaveforeningerne og andre interessenter om håndteringen af udfordringerne.
- B. Administrationen henvender sig til skattemyndighederne med henblik på at sikre korrekt beskatning af kolonihaverne i Ballerup Kommune,
- C. Administrationen afklarer mulighederne for at undgå eventuel ulovlig helårsbeboelse i kolonihaverne.

- D. Dernæst foreslås spørgsmål vedr. planforhold, bygningsstørrelser m.v. afdækket, herunder afdækning af den faktiske bygningsmasse, og efterfølgende forslag til udarbejdelse af lokalplan, samt afklaring af behov for juridisk og fysisk lovliggørelse af de kolonihavehuse, der eventuelt ikke overholder reglerne.

Der er en række kommuner, der i disse år gør sig erfaringer med fysisk og juridisk lovliggørelse af kolonihavehuse, hvorfor det foreslås, dels at indgå i dialog med disse kommuner, dels at igangsætte indsatser på grundlag af de erfaringer disse kommuner høster.

Det må forventes, at både den nærmere afdækning af udfordringer og mulige indsatser, samt især implementeringen heraf kan strække sig over en længere periode og kræve betydelige ekstra administrative ressourcer – alt efter hvor store udfordringer, der afdækkes. Fx har processen vedr. juridisk eller fysisk lovliggørelse af kolonihavehuse i andre kommuner strakt sig over flere år.

Oversigt med data for kolonihaveområderne fremgår af næste side.

Kolonihaveforeningens navn	Samlet byggeprocent	Hus størrelse	Overdækkede åbne arealer	Drivhus	Skur/legehus	Medlem af Kolonihaveforbundet eller Omegnens fritidshaveforening	Antal Kolonihaver (andel Bal-lerupborgere)*	Deklaration / Lokalplan	Areal	Grundværdi / årlig grundskyld (for 2018)
<b>Haveforeningen Hanevadsholm</b>	10 % for hele området	50 m <sup>2</sup>	30	10 m <sup>2</sup> , der tæller med i de 30 m <sup>2</sup>		Uden for forbund	156 (14,1 %)	Lokalplan 059	6.165 m <sup>2</sup>	6.300.000 kr. / 182.007,00 kr.
<b>Andelshaveforeningen Stuvehøjgård</b>		50 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> , der tæller med i de 30 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup> , der tæller med i de 30 m <sup>2</sup>	Kolonihaveforbundet	220 (9,1 %)	Lokalplan 053	8555 m <sup>2</sup>	8.910.000 kr. / 257.409,90 kr.
<b>Andelshaveforeningen Tjørnebjerg</b>	12,5 % (for det enkelte havelod) eller max 50 m <sup>2</sup>					Kolonihaveforbundet	384 (23,4 %)	Deklaration	14.340 m <sup>2</sup>	11.850.000 kr. / 342.346,50 kr.
<b>Andelshaveforeningen Kildegården</b>		50 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>			Uden for forbund	504 (15,7 %)	Deklaration	19873 m <sup>2</sup>	21.000.000 kr. 606.690, 00 kr.
<b>Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge</b>	10 % pr lod eller maks. 60 m <sup>2</sup>					Uden for forbund	26 (7,7 %)	Lokalplan 014	1345 m <sup>2</sup>	1.760.000 kr. / 25.495,43 kr.
<b>Omegnens fritidshaveforening Ågerup</b>		60 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>			Omegnens fritidshaveforening	160 (28,1 %)	Lokalplan 053	8766 m <sup>2</sup>	7.200.000 kr. / 187.207,20 kr.
<b>Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup</b>		50 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>			Omegnens fritidshaveforening	408 (27,0 %)	Deklaration	17734 m <sup>2</sup>	19.624.800 kr. / 566.960,47 kr.
<b>Parcelforeningen Godthåb af 1952</b>	12,5% for området			10 m <sup>2</sup>		Uden for forbund	129 (5,4 %)	Lokalplan 059	4553 m <sup>2</sup>	5.200.000 kr. / 150.228,00 kr.
<b>Sommerbyen Brøndgården</b>		50 m <sup>2</sup>				Kolonihaveforbundet	262 (27,1 %)	Deklaration	9.567 m <sup>2</sup>	10.500.000 kr. / 0 kr.
<b>Haveforeningen Hestholm</b>		50 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>			Kolonihaveforbundet	589 (13,4 %)	Deklaration	4630 m <sup>2</sup>	4.600.000 kr. / 0 kr.
<b>Haveforeningen Rønhøjgård</b>		50 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>			Kolonihaveforbundet	510 (24,7 %)	Deklaration	20.002 m <sup>2</sup>	16.116.000 kr. / 0 kr.
<b>Sommerbyen Højvænget</b>	12,5 % (for det enkelte havelod) eller max 50 m <sup>2</sup>			10 m <sup>2</sup> (tæller ikke med i den samlede bebyggelse)	10 m <sup>2</sup> (tæller ikke med i den samlede bebyggelse)	Kolonihaveforbundet	282 (23,0 %)	Deklaration	9807 m <sup>2</sup>	8.848.000 kr. / 0 kr.

\* Med forbehold for ejere med navne- og adressebeskyttelse, som IKKE fremgår af materialet (I alt 29 personer), samt at ægtepar/samboende begge stå som ejere og dermed tælle for to i statistikken