



Revideret notat vedr. lokalplan på kolonihaveområdet

Baggrund

Som led i den samlede kolonihaveindsats udarbejdes en ny temalokalplan for alle kolonihaveområder i Ballerup Kommune. I nedenstående notat beskrives hvilke overvejelser, der har ført til de principper lokalplanen ønskes baseret på, samt de øvrige udfordringer, Kommunalbestyrelsen har identificeret på kolonihaveområdet:

1. Ulovlig beboelse
2. Ulovlig bebyggelse
3. Manglende ejendomsværdibeskatning
4. Prisniveau og tilgængelighed

Grundlaget for kolonihaveindsatsen og for en kommende lokalplan er, at kolonihaveområderne er varige jf. kolonihaveloven, og kan ikke nedlægges. Samtidig er kolonihaveområderne placeret i landzone og i et Fingerplansområde. Derfor skal Ballerup Kommune også sikre, at områderne bevares juridisk og i praksis i deres anvendelse og udtryk som et grønt område, der er udlagt til fælles fritidsareal og rekreation. Dette er også beskrevet i gældende Kommuneplan.

På baggrund af kolonihaveloven, Fingerplanen, kommuneplanen og planloven herunder landzonebestemmelserne, vil en ændring af områdets karakter, herunder anvendelse af bebyggelse være i strid med lovgivningen, hvorfor kommunen er forpligtet til at sørge for, at området bevares som forudsat i disse lovgivninger. Det er derfor ikke hverken muligt eller lovligt at tillade helårsbeboelse i Ballerup Kommunes kolonihaveområder eller at omdanne dem til sommerhusområder eller beboelsesområder.

Hvorfor ønskes en temalokalplan for kolonihaveområdet?

Det er enten en lokalplan eller deklARATION, der regulerer anvendelse og bebyggelse i et kolonihaveområde. Kommunalbestyrelsen påser overholdelse af planloven, og at påbud og forbud efter denne lov efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser, dispensationer m.v. overholdes jf. planlovens bestemmelse i § 51. Kommunalbestyrelsen skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

Kommunen er ikke pligtig til at føre tilsyn med deklARATIONer, men kommunen har mulighed for dette, når det angår forhold, der kunne være reguleret i en lokalplan. Bliver kommunen opmærksom på, at der er et problem, skal kommunen foretage en undersøgelse evt. ved tilsyn eller anden sagsbehandling, således at et evt. ulovligt forhold bliver lovliggjort. Såfremt kommunen bliver opmærksom på, at et område udvikler sig i en retning, hvor reglerne synes omgået, vil kommunen være forpligtet til at starte sagsbehandling.

Administrationen vurderer, at vedtagelse af en temalokalplan for alle kolonihaveområder vil sikre et ensartet administrationsgrundlag, og det er en generel anbefaling, at der udarbejdes lokalplaner for alle områder, så det både er Ballerup Kommune, der formulerer, fortolker og håndhæver regelgrundlaget.

For at sikre overholdelse af miljølovgivningen blev kolonihaveforeningerne for nogle år tilbage pålagt kloakering, og det medfører et naturligt ønske blandt kolonisterne om at kunne etablere bad og toilet i kolonihavehusene. Det ønske har derfor indgået i arbejdet med en ny lokalplan, idet det samtidig vil give mulighed for at opdatere kolonihavehusene, så de imødekommer moderne familiers behov.



1. Ulovlig beboelse

Kolonihaveloven giver ikke mulighed for specifikt at regulere kolonihaveområder, herunder størrelse på bygninger eller helårsbeboelse. Dette skal reguleres i lokalplaner eller deklARATIONER. Det fremgår heller ikke direkte af loven, at der er forbud mod helårsbeboelse i kolonihaver, men loven definerer, hvad der menes med et kolonihaveområde i § 2, stk. 1:

"Ved et kolonihaveområde forstås et areal, der omfatter mindst 5 havelodder og eventuelt et fællesareal, på betingelse af, at:

- 1) arealet ligger i byzone eller landzone
- 2) at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m²
- 3) at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold, at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse
- 4) at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse."

Det betyder, at bebyggelsen "ikke lovligt må være bopæl for nogen i vinterhalvåret".¹ Der er altså tale om seks måneder i vinterhalvåret, hvor kolonisterne ikke må bo i haverne – ikke blot de tre vintermåneder. Bestemmelserne om i hvilket omfang bebyggelsen må anvendes kan i øvrigt variere i praksis, og dette skal fastsættes i lokalplaner eller deklARATIONER.

De fleste retssager vedr. ulovlig helårsbeboelse, der har været for Planklagenævnet og domstolene, har været mellem foreningen og den enkelte kolonist, og der findes ikke en samlet opgørelse af retspraksis, da ikke alle domme er offentliggjort. De domme, vi har kendskab til, viser, at det er nødvendigt at have klare og specifikke regler for ophold i en kolonihave, hvis en sag om ulovlig helårsbeboelse skal vindes i retten. I dommene er der nemlig lagt vægt på, at opholdsbestemmelserne er uklare, fx hvis der står, at der i vinterhalvåret er mulighed for ophold i "ferier, weekends og lign."

Kolonihaveforbundet har endvidere over for Miljøministeriet i 2006² oplyst, at:

"... uanset hvem der forsøger at håndhæve forbuddet gælder det, at de generelt noget upræcise bestemmelser om, hvad man må i sin kolonihave i vinterhalvåret, herunder bestemmelserne om tilladte kortvarige ophold i kolonihavehusene i vinterhalvåret, gør det meget vanskeligt at håndhæve forbuddet mod helårsbeboelse. Problemet ligger – ifølge forbundet - i, at domstolene lægger bevisbyrden hos haveforeningen, og det kan være overordentlig svært at løfte denne med "sommerhusformuleringen"... Alle disse sager er, ifølge Kolonihaveforbundet, faldet ud til kolonistens fordel, da retten ikke har fundet det dokumenteret, at der var tale om helårsbeboelse, uanset nogle bestyrelses store arbejde med at prøve at bevise dette. Forbundet har herefter opgivet at føre flere retssager og har i stedet forsøgt at få kommunerne til at skærpe formuleringen vedrørende ophold i haven i tidsrummet fra 1. oktober til 30. marts..."

I de nugældende lokalplaner og deklARATIONER for Ballerup Kommunes kolonihaveområder fremgår det, at kolonisterne må have "enkelstående overnatninger, kortere ferieophold eller lign. der er tilladt i vinterperioden". Det må derfor konkluderes, at der er behov for en præcisering af opholdsreglerne i den kommende lokalplan, så haveforeningerne og kommunen kan løfte bevisbyrden for overtrædelserne vedr. ulovlig beboelse.

Målet er at sikre, at kolonisterne får en fleksibilitet i anvendelsen af deres kolonihave hen over året, samtidig med at det sikres, at kolonihaverne ikke anvendes som helårsbolig, og at kolonihaveområdernes lever op til lovens krav. Dette kan opnås ved at præcisere, hvad natophold i vinterhalvåret er, samt ved at sikre borgere ikke kan tage hovedophold i kolonihaver og ansøge om at blive folkeregistreret der, jf. CPR-lovens § 6.

¹ Det fremgår af forarbejderne til Kolonihaveloven.

² <https://www.ft.dk/samling/20061/almde/mpu/bilag/344/360445.pdf>



Det er administrationens vurdering, at en præcisering af opholdsbestemmelserne i den nye temalokalplan i forhold til de nuværende lokalplaner og deklarationer er sagligt og planlægningsmæssigt begrundet jf. planloven, og at det ikke vil være en begrænsning af den eksisterende lovlige anvendelse eller en indskrænkning af kolonisternes rådighed over kolonihaven.

Administrationen har desuden undersøgt, hvad andre kommuner har gjort på området og kan bl.a. oplyse, at Brøndby Kommune har indført skærpelse af opholdsregler i kolonihaverne i deres lokalplan, samt at Århus Kommune i deres lejekontrakter med kolonihaveforeningerne har indført præciseringer af opholdsbestemmelserne, der ligner nedenstående.

Administrationen foreslår derfor at følgende formulering om ophold indføres i lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser:

At modvirke ulovlig beboelse via et forbud om ophold i kolonihaver i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.00 i perioden fra 1. oktober indtil den 1. april på nær de dage, der er omfattet af Ballerup Kommunes ferieplan for kommunens folkeskoler. Dog skal ophold i en kolonihave udgøre mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder.

For at give administrationen et entydigt vurderingsgrundlag og lette bevisførelsen i konkrete sager vedr. ulovlig helårsbeboelse, tages udgangspunkt i ferieplanen for Ballerup Kommunes folkeskoler, og der er indsat specifikke klokkeslæt for ophold i vinterperioden.

Hvis det ønskes, kan de præciserede opholdsbestemmelser indeholde mulighed for weekendophold i vinterhalvåret, så længe bestemmelsen om maksimalt seks måneders ophold ud af tolv fastholdes. Hvordan et sådan system skal udmøntes, bør drøftes med kolonihaveforeningerne.

Administrationen vurderer, at der på baggrund af ovenstående lokalplansformulering kan iværksættes en indsats mod ulovlig beboelse, idet kommunen selv kan håndhæve lokalplanen. Midlerne Ballerup Kommune kan tage i anvendelse er påbud og evt. politianmeldelse, ligesom administrationen forventer at indstille til anklagemyndigheden, at der ønskes tvangsbøder indtil forholdet er bragt i orden.

I sager, hvor det vurderes, at det er åbenbart, at en kolonist overtræder reglerne vedr. ophold, kan haveforeningen ophæve lejeaftalen med kolonisten og pålægge vedkommende at sælge kolonihaven. Der er ikke ført særlig mange af denne type sager, men der sket ophævelse af lejeaftale på dette grundlag i en kolonihaveforening i Ballerup Kommune.

Omfanget af ulovlig helårsbeboelse

Administrationen kan kun skønne over antallet af ulovlige beboelser og kan kun gøre det på grundlag af indikationer, indtil en egentlig indsats igangsættes.

Blandt indikationerne er forsøg på folkeregistrering i kolonihaver. I første halvdel af 2018 behandlede Folkeregisteret 256 kontrolsager, herunder sager vedr. forsøg på tilmelding i kolonihaver. I den periode blev 5-10 flytninger ugentligt afvist til kolonihaver. Det vurderes, at det er fortsat i samme omfang.

Blandt de øvrige indikationer på, at folk bebor haverne helårligt, er:

- sager vedr. borgere, der med udgangspunkt i en kolonihave har brug for støtte fra Børne- og Unge Rådgivningen, anmoder om ydelser, handicapindretning eller -egnet bolig m.v.
- borgere, der ønsker at tilmelde børn i skoler og daginstitutioner med udgangspunkt i en kolonihave.
- underretninger fra andre kommuner.
- anonyme henvendelser om socialt bedrag, ulovligt ophold, ulovlig videreudlejning eller kriminalitet i kolonihaver.



Forventede konsekvenser, hvis folkeregistrering og helårsbeboelse i kolonihaver blev tilladt:

- Kolonihaveområdet vil ændre karakter og komme til at ligne et parcelhusområde. Vi overholder således ikke Planloven, Kolonihaveloven og Bekendtgørelsen om hovedstadsområdets planlægning, hvis ikke kolonihaveområderne bevares.
- Kolonihaveområderne skal så serviceres med fx affaldsordning, vejvedligeholdelse og sikring af fremkommelighed året rundt. Tilsvarende vil der komme øget pres på kommunale services som daginstitutionspladser, hjemmehjælp, plejehjemspladser, sociale indsatser og ydelser m.v. Ballerup Kommune har ikke taget budget- og kapacitetsmæssig højde for de 75 % af kolonisterne i kolonihaverne, der i dag bor i andre kommuner, i fald de vil folkeregistrere sig i en kolonihave i Ballerup Kommune med henblik på helårsbeboelse.
- Folkeregistret vurderede vedr. første halvår 2018, at deres indsats for at undgå ulovlig beboelse og folkeregistrering i kolonihaverne har betydet, at kommunen har undgået en udgift på minimum 3 mio. kr. alene i sociale ydelser.
- Ballerup Kommune oplever, at andre kommuner rådgiver om eller støtter deres borgere med diverse sociale, psykiske og/eller økonomiske udfordringer til at tage ophold i Ballerup Kommunes kolonihaver. Denne praksis forventes øget, hvis kommunen tillod, at borgere kan få folkeregisteradresse i kolonihaverne, idet det vil betyde, at Ballerup Kommune så bliver ny opholds- og betalingskommune for disse borgere.
- Det skal bemærkes, at skønt nogle kolonihavehuse i dag er helårsisolerede, er kolonihavehuse undtaget fra kravene i bygningsreglementet, hvorfor det må forventes, at en udbredt praksis med helårsbeboelse i kolonihaver vil udgøre en miljø- og energimæssig belastning. Samtidig stiller det borgerne uens, hvis borgere bosiddende i kolonihavehuse ikke skal leve op til de samme bygningskrav som andre boligejere- og lejere.

2. Ulovlig bebyggelse

Hvad der må bygges i en kolonihave, og hvordan bebyggelsen må anvendes, er typisk 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/deklaration og i aftalen om udlejning af arealet.

Administrationen vurderer, at der i relation til ulovlig bebyggelse både bør ske en juridisk og en fysisk lovliggørelse. Derfor foreslås det, at bestemmelserne om bygningsomfang i lokalplanen ændres, så de tilladte bygningsstørrelser øges for nogle kolonihaver, hvorved reglerne ensartes mere end i dag, samtidig med at en del af byggeriet lovliggøres.

Hovedparten af de 12 haveforeninger i Ballerup Kommunes kolonihaver tillader i dag et hovedhus på 50 m² samt 30 m² anden bebyggelse, så det samlede antal lovlige kvadratmeter er 80 m².

En GIS-baseret analyse foretaget den 3. september 2019 indikerer, at over 60 % af haverne kan være overbebyggede (over 2.000 kolonihavelodder). Analysen er baseret på luftfotos, der kan være behæftet med en måleusikkerhed, og som kun viser formodede tagflader.

Udgangspunktet for analysen har været, at hvis et lod har mere end 80 m² bebyggelse, er det overbebygget. Der eksisterer dog gamle dispensationsbestemmelser i i hvert fald to af haveforeningerne (ca. 800 kolonihavehuse), hvor bestyrelsen har kunnet give dispensation til et hus på 60 m² eller småbygninger på op til 40 m², men omfanget af givne dispensationer kendes ikke, da sagerne ikke er gennemgået endnu.



Kolonihaveforbundet har fremsendt nedenstående til Ballerup Kommune³:

"Kolonihaveforbundet har ikke nogen generelle anbefalinger vedr. størrelse på Kolonihavehuse, da der på landsplan er meget stor forskel på forholdene, f.eks. er der forskel på haveloddernes størrelse, om der er mulighed for overnatning eller ej, om der er kloakeret eller ej samt på den pågældende kommunes holdning til spørgsmålet.

Konkret arbejder vi altid for, at der med kolonihavehuse af forskellig type fortsat er et rekreativt tilbud til hele befolkningen, hvilket bl.a. betyder, at vi gennem vores vurderingssystem sikrer, at kolonihavehuse ikke bliver for dyre, men holder priserne på et niveau, hvor alle kan være med. Det afhænger ikke specifikt af størrelsen på husene."

Kolonihaveforbundets vurderingssystem sætter dermed grænser for, hvor dyrt kolonisterne kan bygge på deres lodder, hvis de ønsker at få deres investering hjem igen ved salg. Denne begrænsning er de øvrige kolonihaveforeninger ikke underlagt, hvorfor der må forventes at ske en ulige anvendelse af en ret til at udvide bygningsstørrelsen mellem foreninger inde- og uden for Kolonihaveforbundet, hvis det tilladte bebyggede areal generelt blev sat op for alle kolonihaveområder.

Kommunernes Landsforening har samtidig udtrykt bekymring for, at: "væsentlige investeringer i de varige kolonihavers tilstand og indretning, således [medfører] at de i stigende grad kommer til at ligne almindelige parcelhuse og gøres til genstand for ulovlig helårsbeboelse".⁴

Ulovligt byggeri kan juridisk lovliggøres ved fx

- at udvide det samlede tilladte bygningsareal på loddet
- eller ved at ændre på arealfordelingen mellem de forskellige tilladte bygningstype

Administrationen vurderer, at hvis der beslutes et øget samlet bygningsareal pr. lod, uden skelen til bygningstype og antal, forventes det at medføre etablering af større hovedhuse, der så kan få karakter af sommerhus eller helårshus. Fx kan en kolonist så vælge at bygge et hovedhus på 80 m², hvis den samlede tilladte bygningsstørrelse er 80 m², hvilket vil være større end et gennemsnitligt sommerhus, (som er på 74,5 m²).⁵ Administrationen forslår derfor, at der vælges en model, hvor der fortsat skelnes mellem hovedhus og småbygninger, der ikke må være sammenbyggede.

Administrationen foreslår, at bestemmelsen om det maksimale omfang af bebyggelse i den enkelte kolonihave bliver en del af principperne i formålsbestemmelsen for lokalplanen. Indførelsen af bestemmelsen i formålsparagraffen vil dermed medvirke til at fastholde områdernes karakter og formål. Samtidig vil der i henhold til planlovens § 19, stk. 1, ikke kunne dispenseres fra bebyggelsesbestemmelserne.

På baggrund af ovenstående foreslås det, at følgende indgår i lokalplanen:

1. At bestemmelser vedr. bygningsstørrelser indskrives i lokalplanens formål, så der ikke kan dispenseres fra principperne.

2. At der i formålet indgår følgende:

- At fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven, samt hindre ulovlig beboelse.
- At sikre lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for omfang af bebyggelse.
- At det samlede bebyggede areal på hvert lod ikke overstiger 80 m². Heraf må hovedhuset maksimalt udgøre 60 m², og hver småbygning må ikke være større end 10 m².

³ Citeret fra mail fra Kolonihaveforbundet ved direktør Ditte Jensen den 30. august 2019.

⁴ Notat om helårsbeboelse i kolonihavehuse og stigende priser i form af "penge under bordet", Miljø- og Planlægningsudvalget MPU Bilag 344.

⁵ <https://www.bolius.dk/danskerne-vil-have-store-og-dyre-sommerhuse-48582>



- 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 m² i tilknytning til hovedhuset, så længe der stadig er min. 2,5 m fra den åbne overdækkede terrasse hen til de øvrige småbygninger. Den åbne overdækkede terrasse indgår i det samlede bebyggelsesomfang på 80 m².

3. Ejendomsværdibeskatning og andre skatteforhold

Ejendomsværdiskat

Efter hidtidig praksis vurderes bygninger på fremmed/lejet grund ikke, når bygningernes værdi skønnes at udgøre et beløb på under 100.000 kr. Denne praksis er nu lovfæstet i den nye ejendomsvurderingslov, og der skal derfor ikke betales ejendomsværdiskat af kolonihaver. Baggrunden for den nye bestemmelse jf. bemærkninger til lovforslaget til ejendomsvurderingsloven er:

”Den grundlæggende udfordring ved ansættelse af ejendomsværdier af kolonihavehuse er, at der ikke findes data, der kan understøtte en sådan vurdering. Der findes ikke en tilstrækkelig registrering af ejerforhold for kolonihavehuse, ligesom der heller ikke findes tilstrækkelige oplysninger i Bygnings- og Boligregistret (BBR) om sådanne ejendomme.

Ressourceanvendelsen ved tilvejebringelse af de nødvendige data til vurdering af kolonihavehuse skal ses i forhold til det meget begrænsede provenu, beskatningen vil kunne generere. Som ovenfor nævnt foreslås det at lovfæste den gældende praksis, hvorefter bygninger på fremmed grund ikke vurderes, hvis værdien skønnes at udgøre et beløb på 100.000 kr. eller derunder. Det skønnes, at en stor del af de eksisterende kolonihavehuse vil falde under denne grænse.

På baggrund af den eksisterende datamæssige usikkerhed og på baggrund af de udfordringer, der vil være forbundet med at fremskaffe et tilstrækkeligt grundlag for at foretage vurderinger, foreslås det, at kolonihavehuse på fremmed grund ikke fremover vurderes.”

Dvs. at selv kolonihaver til en værdi over 100.000 kr. undtages for at betale ejendomsværdibeskatning til staten. Såfremt der tillades helårsbeboelse og folkeregistrering i en kolonihave, vil disse kolonister altså ikke skulle betale den ejendomsværdiskat, som almindelige boligejere gør. Dette skaber således ulighed i forhold til kommunens øvrige borgere, og gør det ekstra attraktivt og dermed dyrt at købe et kolonihavehus.

Grundskyld

De enkelte kolonihaver er ikke selvstændigt matrikuleret. Kolonihaveejeren ejer sit kolonihavehus og har derudover brugsretten til en have beliggende inden for et område, som ejes eller lejes af en kolonihaveforening. Der ansættes en grundværdi for dette område, hvori der er taget højde for formålet med arealet, og kolonihaveforeningen betaler grundskyld herefter. For offentligt ejede ejendomme er det en dækningsafgift. Hvis kolonister selvstændigt kan tilmelde sig Folkeregisteret og tage helårsophold, vil dette derfor ikke afspejle sig i en udgift til grundskyld.

Indkomstskat

Såfremt kolonister kan registrere folkeregisteradresse og have helårsbeboelse i en kolonihave i Ballerup Kommune, vil de skulle betale kommuneskat her som alle andre borgere. Det vurderes som tvivlsomt, om deres skattebetaling vil overstige det kommunale udgiftstræk, tilflytningen vil medføre.



4. Prisniveau og tilgængelighed

Kolonihaveloven skal sikre, at kolonihaver fortsat skal være et økonomisk realistisk tilbud for alle dele af befolkningen⁶ og sikre dem muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Prisudviklingen på kolonihaveområdet indgår derfor i kolonihaveindsatsen.

Kolonihaveforbundet har ikke kunne fremsende opgørelser over hverken vurderings- eller salgspriser. Kolonihaveforbundet anvender primært m²-priser, som indeksreguleres, og derudover er der mulighed for at give tillæg for forskellige forbedringer.

Det er tilsvarende svært at fremskaffe oplysninger om kolonihaver solgt i frit salg. Danmarks Statistik opgør ikke prisudviklingen for kolonihavehuse og Boliga.dk opererer med en samlekategori, de kalder fritidshuse, hvor både sommerhuse og kolonihaver indgår, og opgør alene tal for Region Hovedstaden samlet.

Hvis man ser på prisudviklingen på hhv. kolonihavehuse og almindelige parcelhuse og rækkehuse i Region Hovedstaden ses, at fritidshuse i perioden fra 1992 til 2019 er steget med 26 %, mens parcel- og rækkehuse i samme periode er steget med 23 %.⁷ Ifølge Boliga er den gennemsnitlige kvadratmeterpris på 26.939 kr. pr. m² for fritidshuse i Ballerup Kommune, mens den er 27.693 kr. pr m² på tværs af alle typer boliger i Ballerup Kommune.⁸ Kolonisterne køber alene bygningen – ikke grunden – alligevel er kvadratmeterprisen næsten lige så høj som på lovlige helårsboliger, der sælges inkl. grund. Det kan gøre det svært for almindelige indkomster at få råd til en kolonihave oveni udgifterne til den lovlige helårsbolig.

Der er pt. 38 kolonihaver til salg (søgning via salgsdatabaser udført den 4. september 2019). Det dyreste hus pt. koster 1.879.000 kr., mens en gennemsnitspris for de 38 huse ligger på 1.290.500 kr.

Da mindre villaer/rækkehuse på ca.100 m² pt. i Ballerup Kommune koster omkring 2.800.000 kr., vil det alligevel være attraktivt for mange at købe et kolonihavehus til den halve pris og anvende det ulovligt til helårsbolig.

Såfremt folkeregistrering i Ballerup Kommunes kolonihaveområder tillades, vurderes det, at flere vil benytte kolonihaverne til helårsbeboelse og som et reelt alternativ til en rigtig bolig, hvilket vil presse kolonihavepriserne yderligere op.

⁶ <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/de-nye-regler-i-kolonihaveloven>

⁷ <https://www.boliga.dk/boligpriser/resultater?area=82001&type=2&data=0>
<https://www.boliga.dk/boligpriser/resultater?area=77151&type=0&data=0>

⁸ <https://www.boliga.dk/statistikker/kvadratmeterpriser-kommuner?propertyType=1>