



**BALLERUP  
KOMMUNE**

# **En samlet kolonihaveindsats til TMU-mødet den 1. oktober 2019**



# Anvendelsesbestemmelser - ophold



### Typiske regler for ophold i Ballerup Kommune for nuværende:

Mulighed for ophold i kolonihaven fra 1. april til 30. september samt i vinterperioden i ferier, weekends og lign.

### Forslag til en præciserende opholdsbestemmelse:

”Der er 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.”

### Herlev:

Kolonihaverne må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. kun anvendes til natophold i perioden fra sommertids start (sidste søndag i marts) til sommertids ophør (sidste søndag i oktober).

### Brøndby:

Man må ikke bo eller overnatte i perioden 1. november – 31. marts. Præciseret i lokalplanen for nyligt.

### København:

Overnatning tilladt i perioden 1. april - 31. oktober.

### Odense:

I perioden 1. november til 31. marts er det tilladt at opholde sig der fra kl. 07.00 – 22.00 på hverdage og hele weekenden og i skolernes ferie.

Reguleret af lejekontrakten.

### Aalborg:

I perioden 1. november – 31. marts er det ikke tilladt at opholde sig i kolonihavehuset i perioden kl. 21.00 – 06.00.

# Bygningsbestemmelser



Herlev:

Et kolonihavehus på max. 50 m<sup>2</sup>. Der kan opføres småbygninger på max 20 m<sup>2</sup>.

Glostrup:

63 m<sup>2</sup> hovedhus. Overdækkede arealer med et tagoverdækket areal på max 17 m<sup>2</sup>. Fritliggende småhuse på max 10 m<sup>2</sup>. 1 drivhus på max 10 m<sup>2</sup>, samt et legehuse på max 4 m<sup>2</sup>.

Rødovre:

Bebyggelsesprocenten på max 12,5 %, dog max 50 m<sup>2</sup> bebyggelse (kolonihavehus inkl. eventuel overdækket terrasse og udhus).

### Nuværende regelsæt i haveforeningerne:

- 8 har mulighed for 50m<sup>2</sup> hovedhus plus 30m<sup>2</sup> øvrige bygninger på haveloddet
- 2 har mulighed for at bygge 12,5% på haveloddet
- 1 har mulighed for at bygge 60m<sup>2</sup> plus 20 m<sup>2</sup> øvrige bygninger på haveloddet
- 1 har mulighed for 10% eller 60m<sup>2</sup> på haveloddet.

### Forslag til lokalplan:

- At det samlede bebyggede areal på hvert lod ikke overstiger 80 m<sup>2</sup>. Heraf må hovedhuset maksimalt udgøre 60 m<sup>2</sup> og 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 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 m<sup>2</sup>.

## Mulighed 1:

50 m<sup>2</sup> beboelse

### Fordele:

- Ved at fastholde en lille beboelsesdel er helårsbeboelse mindre attraktivt
- Priseniveauet for en kolonihave kan måske holdes nede

### Ulemper:

- Der er ulighed mellem haveforeningerne med hensyn til m<sup>2</sup>
- På grund af tidligere dispensationer givet af kommunen, vil der ikke være lighed mellem kolonister i den enkelte forening.



## Mulighed 2:

60 m<sup>2</sup> beboelse

### Fordele:

- Lige byggemuligheder for alle kolonister – lighed i forvaltningen
- Der er allerede givet generelle dispensationer fra kommunen til haveforeningerne, så de kan regulere op til 60 m<sup>2</sup> beboelse
- Større plads til moderne børnefamilier, så områderne forbliver attraktive
- Mulighed for etablering af badeværelser (efter der er kloakeret).

### Ulemper:

- Yderligere mulighed for udbygning – større risiko for helårsbeboelse
- Vil muligvis ligne reelle parcelhuse og kan ændre kolonihaveområdets karakter
- Større risiko for helårsbeboelse
- Højere priser for kolonihaver
- Højere ejendomsværdiskat som ikke bliver opkrævet.

### Mulighed 3:

70 m<sup>2</sup> beboelse

#### Fordele:

- Flere kolonihaver vil blive lovlige, dermed færre påbud.

#### Ulemper:

- Vil ligne reelle parcelhuse og dermed vil kolonihaveområdets karakter ændre sig
- Yderligere mulighed for udbygning – større risiko for helårsbeboelse
- Højere priser for kolonihaver
- Højere ejendomsværdi, der ikke bliver opkrævet i ejendomsværdiskat.

- Antal kolonihaver i alt: 3.300
- Antal kolonihaver som umiddelbart er overbebyggede alene vurderet ud fra, at bebyggelsens tagfladeareal er over 80 m<sup>2</sup>: 1979

Der er ikke taget højde for evt. dispensationer, som skal undersøges i forhold til hver enkelt sag.



BALLERUP  
KOMMUNE

# En samlet kolonihaveindsats



- Sikre, at kolonihaveområdernes formål om rekreation og beskæftigelse i fritiden fastholdes og at de er et økonomisk realistisk tilbud for alle dele af befolkningen.
- 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

- Undersøgelse og udfordring af reglerne for området herunder planlov, forvaltningsret, CPR-lov, persondataloven, kolonihaveloven, straffelov, BBR-loven, regler vedr. tinglysning ved henvendelser til ministerier, styrelser og ministre
- Afklaring af de tekniske muligheder for opmåling af kolonihaveområder
- Gennemgang af fysisk arkiv, indhentelse af dokumenter fra kolonihaveforeninger
- Udarbejdelse af lokalplanforslag
- Tilrettelæggelse af indsats med procedurer, standardbreve m.v.
- Opsøgende tilsyn med byggeri i kolonihaver, udarbejdelse af handleplaner og indledning af sager vedr. evt. ulovlig byggeri og ulovlig beboelse
- Etablering af tværkommunalt ERFA-samarbejde og mange henvendelse fra kommunerne om indsatsen
- Dialog med haveforeningerne
- Kontakt til Kolonihaveforbundet, Naturstyrelsen, Omegnens Fritidshaveforening m.v.