

Kolonihaveteamet
Center for By, Erhverv og Miljø

Fremsendt til: Kolonihaver <Kolonihave@balk.dk>

Den 6. januar 2020
J.nr.: 2181-01 KF/LMC

Helena Reumert Gjerding
33445565
hrg@ecolaw.dk

**Vedr.: Begrænsning i anvendelse af Kolonihaveforeninger i Ballerup
Kommune**

Til Kolonihaveteamet i Ballerup kommune.

I forlængelse af jeres mail af 9. december 2019 fremsendes hermed på vegne af Of Harrestrup, OF Ågerup, HF Hanevad, PF Godthåb og Harrestrup Andelshaveforening, vores bemærkninger til de foreslåede ændringer til weekendophold.

Af notat fra 17. september 2019, har administrationen i Ballerup Kommune fremlagt ønske om at vedtage en ny rammelokalplan for alle kolonihaveområderne.

Af notatet fremgår det, at man ønsker en formulering, hvorefter man kan:

” 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.”

Forslaget blev endvidere vedtaget af kommunalbestyrelsen den 28.10.2019.

I forhold til de nugældende regler for foreningerne, gælder følgende:

OF Harrestrup:

- Den opførte bebyggelse må kun anvendes til natophold i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarig ophold, weekends og lignende.

OF Ågerup:

- Området må kun bebos i tidsrummet 1. april til 1. oktober og uden for dette tidsrum kun kortvarige perioder, weekender og lign.

HF Hanevad:

- Området må kun bebos i tidsrummet 1. april til 30 september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige periode, weekender og lign.

Parcelforeningen Godthåb:

- Området må kun bebos i tidsrummet 1. april til 30 september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige periode, weekender og lign.

Harrestrup Andelshaveforening:

- Bebyggelsen må kun benyttes til beboelse fra 1. april til 30. september samt i øvrigt til weekend-ophold og lignende.

Ballerup Kommunes ønske om at indskrænke tidsrummet for brugen af kolonihaverne har to led.

For det første er der tidsrummet fra 30. september til 1. april, hvor kolonihaveejerne på nuværende tidspunkt har ret til at bruge kolonihaverne "til weekendophold og lign". Dette vil fremadrettet blive ændret til:

"Et forbud mod ophold i kolonihaverne 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."

Det er ikke helt klart, hvorvidt weekender ligeledes er undtaget fra forbuddet.

Uanset om weekender er undtaget fra forbuddet eller ej, vil der være tale om en meget indgribende restriktion i den nuværende lovlige anvendelse. Kolonihaveejerne har meget forskellige situationer og at indskrænke deres brug af deres ferie/fritidsbolig, til kun at omfatte folkeskoleferier er meget omfattende.

Desuden er det uhensigtsmæssigt at lade restriktionen omfatte folkeskoleferier efter Ballerup Kommunes ferieplan, idet kolonihaveejerne ikke i alle tilfælde har bopæl i Ballerup Kommune. Kravet for, hvor kolonihaveejerne har bopæl er forskellig, for P/F Godthåb er der således et krav om at kolonihaveejerne har bopæl

i Hovedstadsområdet, hvor det for OF Harrestrup er et krav at kolonihaveejerne har adresse inden for Danmarks grænser.

Desuden har kolonihaveejerne forskellige arbejdsmæssige situationer. Nogen er pensionister, andre uden arbejde eller studerende ligesom dem med fast arbejde arbejder på forskellige tidspunkter. Gruppen af kolonihaveejeren kan således ikke reduceres til børnefamilier med behov for at benytte deres rekreative feriehus i børnenes skoleferie.

De færreste arbejdspladser holder lukket i folkeskolens ferier. Hvorfor de fleste mennesker årligt må planlægge ferier således, at det tilrettelægges efter arbejdspladsens og kollegaernes samlede behov. Mange er således nødsaget til at tilrette deres ferieperioder ud over folkeskolens planlagte ferieperioder.

Forslaget vil således medføre en urimelig indgriben i kolonihaveejernes lovlige brug.

Kravet om, at *"ophold i en kolonihave [skal] udgøre mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder"*, er en endnu mere vidtgående begrænsning i kolonihaveejernes hidtidige lovlige brug, idet de på nuværende tidspunkt har tilladelse til at have ophold i 6 måneder fra 1. april til 30. september og derudover har mulighed for kortvarige ophold i vinterhalvåret.

For de kolonihaveejere der således lovligt anvender deres kolonihave dagligt i sommerhalvåret, vil dette medføre et totalt forbud mod at benytte deres kolonihave i vinterhalvåret.

Ballerup Kommunes ønskede forslag til ændring af brug er således en væsentlige og meget indgribende indskrænkning i kolonihaveejernes nuværende lovlige brug af deres kolonihaver.

Alene fremtidig retsvirkning:

En lokalplan regulerer kun fremtidige dispositioner. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplansforslaget og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan derfor fortsætte som hidtil.

Denne lovlige benyttelse er knyttet til huset. Den lovlige brug af huset vil således kunne fortsætte for nuværende og fremtidige ejere, sålænge huset bevares.

Først den dag huset rives ned, vil man således skulle benytte grunden og et evt. nyopført hus i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

Kolonihaveejere vil således kunne fortsætte deres lovlige brug af nuværende kolonihavehusene uanset vedtagelse af ny lokalplan.

Såfremt Ballerup Kommune indfører den ønskede bestemmelse i den kommende lokalplan, vil det således ikke have nogen faktisk indflydelse på de kolonihaveejere der i forvejen anvender deres kolonihaver i andre tidsrum end de i lokalplanen fastsatte, da deres lovlige anvendelse af kolonihaverne kan fortsætte.

Da den lovlige anvendelse følger huset, frygter haveforeningerne derfor, at beboerne vil være tilbageholdende med at udskifte faldefærdige huse, idet det vil medføre en meget vidtgående indskrænkning af den lovlige anvendelse af deres kolonihavehuse. Man frygter derfor, at der i højere grad vil udvikle sig slum i haveforeningerne.

Den ønskede lokalplansbestemmelse vil således ikke have en reel virkning i forhold til håndhævelse af forbuddet mod helårsbeboelse, men vil kunne medføre udvikling af slum i haveforeningerne.

Betingelse for at indføre Lokalplan

Det fremgår af planlovens § 15, at en lokalplan skal have en planmæssig begrundelse.

Baggrunden for at man ønsker at indskrænke den nuværende brug af kolonihaverne, er hensynet *"at lette bevisførelsen i konkrete sager vedrørende ulovlig helårsbeboelse"* (revideret notat vedr. lokalplan på kolonihaveområdet af 17. september 2019 side 2).

Det er tvivlsomt at en sådan begrundelse kan anses at være proportional i forhold til den ønskede indskrænkning i kolonihaveejernes mulighed for at anvende deres huse.

Dette fremgår endvidere af notat fra Miljøministeriet, Skov og Naturstyrelsen fra 16. oktober 2006, på side 9:

"Som nævnt i afsnittet om privatretlig regulering kan det imidlertid være vanskeligt at bevise, at en kolonihave helårsbeboes, når der er fastsat upræcise bestemmelser såsom: "bebyggelsen må kun benyttes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april til 30 september og uden for dette tidsrum til kortvarige ferieophold, weekender og lign." Hvis det er en bestemmelse af en sådan type, der hidtil har været gældende for et kolonihaveområde, kan kommunen ikke med en ny lokalplan, skærpe denne bestemmelse til f.eks. helt at forbyde natophold til vinterhalvåret.

Kommunerne kan heller ikke bruge forbud efter planlovens § 12 stk. 3 til at hindre, at kolonihavehuse ændrer anvendelse til helårsbeboelse. Kolonihaver er offentlige formål, og det fremgår af bestemmelsen, at der ikke kan nedlægges forbud, når et område er udlagt til offentlige formål.

I relation til et eventuelt ønske om at anvende lokalplansinstrumentet til helt at forbyde natophold i vinterperioden, f.eks. fra kl. 21.00 – 07.00, er det Skov- og Naturstyrelsens opfattelse, at et sådant forbud ikke vil kunne gennemføres ud fra en planlægningsmæssig begrundelse – ej heller ud fra et ønske om at lette bevisbyrden ved ulovlig helårsbeboelse.”

Det er således Miljøministeriets vurdering, at den ønskede planmæssige ændring af anvendelsen ikke vil kunne gennemføres.

Ekspropriation:

Såfremt Ballerup Kommune ønsker, at ændringen skal have en indvirkning på brugen af de nuværende kolonihavehuse, vil det umiddelbart være nødvendigt at ekspropriere ejernes rettigheder over den faste ejendom.

Dette vil kræve at eksproprieringen har væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og at den varetager almene samfundsinteresser.

For at der vil kunne ske ekspropriation skal indgrebet stå i rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser som man ønsker at opnå ved ekspropriationen. Dette skal vurderes konkret i forhold til indgrebets betydning for de involverede.

Formålet med indskrænkningen af tidsrummet, hvor man lovligt vil kunne benytte kolonihavehusene, er hensynet til håndhævelse af forbuddet mod helårsbeboelse – idet det vil lette bevisbyrden.

Det er vanskeligt at se, hvordan ønsket om at lette bevisbyrden i forhold til at håndhæve et forbud, i sig selv vil kunne være tilstrækkeligt til at retfærdiggøre en så væsentlig indskrænkning i kolonihaveejernes brug af deres ejendomme, som Ballerup Kommune lægger op til.

--0--

Opsummerende kan det konkluderes, at den ønskede indskrænkning i kolonihaveejernes lovlige brug af deres kolonihaver strider i mod Miljøministeriets vurdering af, hvad man lovligt vil kunne vedtage i en lokalplan.

Desuden vil bestemmelsen alene gælde fremadrettet, hvorfor det vil skabe en meget vanskeligt og uhensigtsmæssig situation at administrere, ligesom man frygter, at det vil medføre dannelse af slum-områder i kolonihaveforeningerne.

På den baggrund anmodes Ballerup Kommune om at trække den påtænkte bestemmelse i lokalplanen tilbage.

Det skal bemærkes, at den nuværende situation, hvor kolonihaveejerne er efterladt i uvished omkring fremtiden er meget uholdbar.

Med venlig hilsen

Knud Foldschack
v. Helena Reumert Gjerding
Advokat

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 mål¹

Kommunen og haveforeningerne har en række fælles mål:

¹ 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 salgspriser²

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 delegerer sine myndighedsbeføjelser til en privat forening uden særlig hjemmel
- GDPR-reglerne forhindrer i stort omfang udveksling af oplysninger på tværs af foreninger og myndigheder

² 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. m² på 5.639 kr., hvilket svarer til ca. 340.000 kr. for 60 m². 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.³

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.

³ 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 opgøres. 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 byggereregler 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 m²
- heraf må hovedhuset maksimalt udgøre i 60 m²
- hver småbygning må ikke være større end 10 m²
- 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 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 byggereglerne gøres meget mere fleksible. Vi er fint tilfredse med, at der må bygges 80 m² i alt, men udnyttelsen af de 80 m² bør være op til det enkelte medlem. Nogle medlemmer ønsker sig f.eks. store hovedhuse uden andre bygninger eller et hovedhus på 70 m² med to mindre bygninger på 5 m², mens andre ønsker sig et mindre hus på 40 m² med en stor udendørs terrasse på 25 m² og et værksted på 15 m².

Hvis kommunen ønsker at fastholde, at hovedhuset maksimalt må være på 60 m², så ønsker vi stadig en mere fleksibel udnyttelse af de mindre bygninger. Der bør eksempelvis være mulighed for at vælge et redskabsskur på 5 m² og en overdækket terrasse på 15 m². Eller hvis man vælger kun at bygge et hus på 50 m², så kan man udnytte "rest-kvadratmeterne" til at bygge en overdækket terrasse på 20 m² og et skur på 10 m².

I den forbindelse bemærker vi, at det er sædvanlig praksis, at drivhuse på op til 10 m² 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 m². 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.