



**Til Teknik- og Miljøudvalget**

10. oktober 2018

**Byggesagsbehandling i kolonihaver og lovliggørelse af eksisterende bebyggelse**

Sagsnr.  
2017-0182158

Dokumentnr.  
2017-0182158-9

Teknik- og Miljøforvaltningen har efter dialog med Københavns Ejendomme og Indkøb indhentet en udtalelse fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om fortolkning af bestemmelserne i bygningsreglementet om kolonihaver. På baggrund af udtalelsen har Teknik- og Miljøforvaltningen ændret praksis for behandling af sager om bebyggelse i kolonihaver.

Teknik- og Miljøforvaltningen havde tidligere fortolket bygningsreglementet sådan, at det ikke krævede byggetilladelse at opføre bebyggelse i kolonihaverne i Københavns Kommune. Ifølge udtalelsen fra styrelsen kræver det byggetilladelse at opføre bebyggelse i kolonihaver, hvis området ikke er omfattet af regler om bebyggelsens størrelse og placering i en lokalplan, en byplanvedtægt eller en tinglyst deklaration.

Langt de fleste kolonihaver i Københavns Kommune er ikke omfattet af sådanne lokalplaner, vedtægter eller deklarationer, og eksisterende bebyggelse er opført uden byggetilladelse. Kolonihaverne ligger både på arealer, som er ejet af kommunen, og på privatejede arealer, og der findes overnatningshaver og daghaver (nyttehaver).

**Praksis for ny bebyggelse**

Der skal, jf. ovenstående, søges om byggetilladelse til ny bebyggelse i kolonihaver, som ikke er omfattet af en lokalplan, byplanvedtægt eller deklaration med bestemmelser om størrelse og placering af bebyggelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen godkender størrelse og placering af kolonihavehuse mv. efter en konkret vurdering. Forvaltningen har interne retningslinjer for overnatningshaver, som er udgangspunktet for den konkrete vurdering. Ifølge disse retningslinjer kan det godkendes, at op til 20 % af arealet af en lod bebygges.

For lodder under 400 m<sup>2</sup> godkendes som udgangspunkt kolonihavehuse på op til 60 m<sup>2</sup>. For lodder over 400 m<sup>2</sup> godkendes som udgangspunkt kolonihavehuse, som udgør op til 15 % af loddens areal. Der kan desuden godkendes skurbebyggelse mv. op til de 20 %.

I daghaver kan det også godkendes, at op til 20 % af arealet af en lod bebygges.

Der er mulighed for i hver enkelt sag at ansøge om dispensation fra konkrete bestemmelser i bygningsreglementet.

### **Lovliggørelse af eksisterende bebyggelse**

Som bygningsmyndighed har Teknik- og Miljøforvaltningen pligt til at påse, at den eksisterende bebyggelse i kolonihaverne lovliggøres. Det er grundejer og ejere af bygninger, der har pligt til at lovliggøre. Lovliggørelse vil kræve registrering af lodder og bebyggelse samt ansøgning om byggetilladelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil kræve lovliggørelse med hensyn til sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold - herunder brandsikkerhedsmæssige forhold og jordforurening. Størrelsen af bebyggelse, som kan godkendes i den enkelte kolonihaveforening, vil blive fastlagt efter en konkret vurdering.

Kolonihaveforbundet har oplyst, at kommunen i 2001 har meddelt en såkaldt 1992-dispensation, som retligt har lovliggjort al bebyggelse i kolonihaver, som er opført før 1992. Selve dispensationen foreligger ikke skriftligt, men Københavns Ejendomme og Indkøb har som grundejer i 2015 underskrevet en fortolkningsaftale om 1992-dispensationen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har ikke haft kendskab til dispensationen og kan ikke anerkende denne. Forvaltningen kan ikke generelt dispensere fra byggelovgivningen i forhold til bebyggelse, som er opført i en given periode. Bebyggelse omfattet af den såkaldte 1992-dispensation kan derfor ikke betragtes som lovlig. Dette blev af Københavns Ejendomme og Indkøb oplyst til Kolonihaveforbundet på et møde den 11. oktober 2018, og Kolonihaveforbundet tilkendegav, at de er uenige.

Teknik- og Miljøforvaltningen og Københavns Ejendomme og Indkøb vil udarbejde en plan for lovliggørelse af den eksisterende bebyggelse i de kolonihaver, som ligger på kommunalt ejet grund. Planen vil blive udarbejdet i samarbejde med Kolonihaveforbundet. Det er aftalt, at der holdes møde om dette i uge 44.

### **Orientering af kolonihaveforeninger på privat ejet grund**

Når det er afklaret, hvordan lovliggørelse af eksisterende bebyggelse skal håndteres, vil Teknik- og Miljøforvaltningen kontakte de kolonihaveforeninger, som ligger på ejendomme, som ikke er ejet af kommunen.

### **Efter lovliggørelse af eksisterende bebyggelse**

Når den eksisterende bebyggelse er lovliggjort, kan der, hvis det ønskes, tinglyses deklARATIONER om størrelse og placering af bebyggelse for de enkelte kolonihaver. Det vil herefter ikke længere

kræve byggetilladelse at opføre bebyggelse, og kun en mindre del af bygningsreglementet vil gælde for kolonihavehusene. En evt. lokalplan med sådanne bestemmelser vil have samme konsekvens.

**Videre proces**

Teknik- og Miljøforvaltningen og Københavns Ejendomme og Indkøb forventer at kunne orientere om planen for lovliggørelse af eksisterende bebyggelse inden udgangen af 2018.