



Bilag 3

Erfaringer med lovliggørelse af kolonihaver i andre kommuner

På de følgende sider fremgår et overblik over erfaringer med lovliggørelse af byggeri i kolonihaver fra en række kommuner.

25. januar 2021

Sagsnummer
2020-0028301

Dokumentnummer
2020-0028301-9

Københavns
Ejendomme og Indkøb
Strategi og Ledelse
Borups Allé 177
2400 København NV

EAN-nummer
5798009781604

Kommuner, hvor der ikke er lokalplaner eller tinglyst deklARATIONER for haveforeningerne

Kommune	Antal kolonihaver og ejerforhold	Lovliggørelse af bebyggelse i kolonihaver
Aarhus (AAK)	<p>42 haveforeninger i alt med 3779 lodder, heraf ca. 3200 lodder på grund ejet af AAK.</p> <p>AAK har lejekontrakt med KHF's Aarhuskreds, som videreudlejer til haveforeningerne.</p>	<p>AAK vurderer, at byggeri reguleres i lejekontrakten ml. AAK og KHF.</p> <p>AAK har lavet et tillæg til lejekontrakterne, hvor de hæver det tilladte bebyggede areal fra 40 til 50 m², hvorved 80% af byggeriet overholder krav om størrelse af byggeri. Alle huse skal bringes i overensstemmelse med de nye byggeregler i lejekontrakten ifm. salg. Nybyggeri skal overholde afstandskrav og brandkrav i lejekontrakten.</p> <p>Der er deklARATIONER i enkelte foreninger, og de har planer om at lave deklARATIONER for alle foreninger.</p> <p><i>Brandsikring:</i></p> <p>Der er ikke planlagt nogen tiltag i forhold til brandsikring udover regulering af størrelsen af byggeriet i forbindelse med salg.</p>
Odense (OK)	<p>6 haveforeninger med 3.800 lodder. En haveforening er privatejet, og de øvrige har OK som grundejer.</p> <p>OK har lejekontrakt med KHF's Odense Kreds, som videreudlejer til haveforeningerne.</p>	<p>OK vurderer, at byggeri reguleres i lejekontrakten ml. OK og KHF.</p> <p>OK har hævet bebyggelsesprocenten til 15%, dog max 60 m², i lejekontrakten, hvorved størstedelen af byggeriet overholder krav om størrelse af byggeri. Byggeri over 60 m² er blevet lokaliseret og krævet fjernet. Der er vedtaget lokalplaner for haveforeningerne mhp. at ensrette bestemmelserne.</p> <p><i>Brandsikring:</i></p> <p>Hvis ikke afstandskrav i lejekontrakten kan overholdes, skal bygninger brandsikres eller rives ned. Der ses bort fra skure/udestuer/overdækkede terrasser. Det er lejers ansvar, at reglerne overholdes ift. brandsikring. OK vurderer, at der er ca. 2000 lodder (svarende til ca. halvdelen), hvor bygninger ligger for tæt. Herudover</p>

		har kommunen henvist til Beredskab Fyns retningslinjer på deres hjemmeside.
Vejle (VK)	Der foreligger ikke oplysninger p.t. om ejerforhold.	<p>VK er ved at starte et projekt op om lovliggørelse af kolonihaver i forhold til ulovligt byggeri og ulovlig afledning af spildevand.</p> <p>De ser på Odense som model for lovliggørelse, dvs. at de vedtager lokalplaner med angivelse af hvor store husene skal være, og alt byggeri der ikke lever op til dette, skal fjernes. De har ikke lagt sig fast på, hvor store husene må være, men deres kommuneplan siger 30 kvm. Det bliver nok mere end det.</p> <p>De har haft nogle brande i kolonihaver og er derfor fokuserede på, at byggeriet skal reguleres, så brandsmitte undgås. Hvordan ligger ikke fast endnu. De vil dog ved regulering af byggeri bede om, at det byggeri som ligger for tæt på andet byggeri, fjernes først.</p> <p>De har en udtalelse fra erhvervsstyrelsen, som siger det samme som KKs fra Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen. (Det er formentlig den samme). De mener derfor, at byggeriet skal lovliggøres efter BR18's regler om enfamiliehuse.</p> <p>Alle kolonihaverne ligger i landzone og skal have landzonetilladelse. Det er der ingen af dem, der har. Alene af den grund er de ulovlige.</p>

Kommuner, hvor haveforeningerne enten har lokalplaner eller deklARATIONER. Dvs. at BR18 ikke finder anvendelse udover enkelte bestemmelser, som ikke er relevante her.

Kommune	Antal kolonihaver og ejerforhold	Lovliggørelse af bebyggelse i kolonihaver
Herlev (HK)	7 haveforeninger, hvoraf én	Der er udarbejdet lokalplaner for H/F Islegaard og H/F Syvendehus (andelsforeninger), og her er projekt

	<p>haveforening er ejet af HK.</p> <p>KK ejer grunden i to haveforeninger (H/F Nyvang og H/F Klausdalsbro). En haveforening er privatejet og to er andelsforeninger.</p>	<p>om lovliggørelse af bygninger i gang. Opmåling viser, at ca. 50% af byggeriet ikke overholder krav om størrelse af byggeri.</p> <p>Der er ikke taget stilling til brandsikring endnu.</p>
Taarnby (TK)	<p>13 haveforeninger med ca. 1490 lodder.</p> <p>TK ejer ikke nogen af grundene.</p> <p>9 foreninger er andelsforeninger, 3 er ejet af Naturstyrelsen og én af Kastrup Menighedsråd.</p>	<p>Der er 4 haveforeninger med 365 lodder, som har lokalplaner, og 9 haveforeninger med 1125 lodder, som har deklarationer. Den første deklaration er tilbage fra 1937, mange er fra 70'erne.</p> <p>TK er i gang med at udarbejde lokalplaner for alle haveforeningerne, som vil erstatte de nuværende deklarationer.</p>
Gladsaxe (GK)	<p>12 haveforeninger, hvoraf 3 er foreningsejede, én er privat og resten ligger på jord ejet af GK.</p>	<p>GK har tinglyst deklarationer for alle haveforeninger.</p>
Hvidovre (HvK)	<p>6 haveforeninger med i alt 385 lodder, hvoraf de 300 er ikke varige. Grundejerskabet varierer. Nogle er privatejede, andre er andelsforeninger eller ejet af HvK.</p>	<p>HvK har tinglyst deklarationer eller vedtaget lokalplaner for deres haveforeninger.</p> <p>HvK accepterer, at der er huse, der ligger for tæt, da de er opført før det nuværende plangrundlag.</p>
Ballerup (BK)	<p>12 haveforeninger med ca. 3300 lodder. Grundene er ejet af Naturstyrelsen eller er andelshaveforeninger.</p>	<p>BK har tinglyst deklarationer eller vedtaget lokalplaner for deres haveforeninger. BK udarbejder en temalokalplan for samtlige haveforeninger som afløser de eksisterende deklarationer og lokalplaner.</p>