



Til Planklagenævnet samt
De Frie haveforeninger:

- Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup,
- Omegnens Fritidshaveforening Ågerup,
- Parcelforening Godthåb af 1952,
- Andelshaveforeningen Harrestrupvænge og
- Andelshaveforeningen Hanevad
repræsenteret ved advokat Foldschack og ad-
vokat Olivia Hansen

BALLERUP KOMMUNE

Rådhuset
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup
Tlf: 4477 2000
www.ballerup.dk

Dato: 21. maj 2021

Ballerup Kommunes svar i klagesag 1021486 vedr. Lokalplan 182

Ballerup Kommune har via Planklagenævnet modtaget en klage over Lokalplan 182 fra advokat Knud Foldschack og advokat Olivia Hansen på vegne af De Frie Haveforeninger.

I klagen har klagerne indledningsvist anmodet om opsættende virkning og derefter uddybet klagen over lokalplan 182 i 5 afsnit. Besvarelsen på klagen følger klagens struktur og overskrifter¹ som her:

1. Generel klage over lokalplanens § 3-Lokalplanens opholdsbe- grænsninger

- Markant og væsentlig indskrænkning
 - Ophold skal udgøre mindre end 6 mdr. på et år, og derudover
 - Overnatninger i vinterhalvåret må kun ske i udvalgte uger, der følger folkeskolens ferier, og derudover kun i udvalgte 4 weekends
- Ulovhjemlet indskrænkning af opholdsretten
- Usagligt og uproportionalt indgreb

2. Generel klage over lokalplanens § 6-Klage over regulering af ind- vendig indretning

3. Individuel klage fra Parcelforeningen Godthåb af 1952-Klage over arealbegrænsningen

- Klage over bebyggelsesbegrænsning
- Indskrænkning i bebyggelsesretten er i strid med kommunalplanstillæg
- Klage over fastsættelse af grænser for det samlede bruttoareal pr. havelod

4. Individuel klage fra OF Ågerup og OF Harrestrup

- Faktuelle fejl om OF Ågerup
- Opgørelse af bebyggelse for OF-Harrestrup – sammenlægning af Harrestrup med to andre foreninger

¹ Pkt. 3.2 fremgår to gange – side 12 og 13. Vi antager det rettelig skal være 3.2 og 3.3.

- Placering af terrasse
- Højde på småbygninger
- Lyssætning (OF Ågerup)
- Placering af drivhus (OF Harrestrup)
- Træhegn mellem parceller i OF Harrestrup
- Opfordringer

5. Afsluttende bemærkninger

“Anmodning om opsættende virkning”

Ballerup Kommune anmoder Planklagenævnet om, at afvise anmodningen om opsættende virkning jf. Lov om Planklagenævnet § 7, stk. 1.

Ballerup kommune er af den opfattelse, at klagen ikke skal tillægges opsættende virkning jf. Lov om Planklagenævnet § 7, stk. 1. Det altovervejende udgangspunkt er, at en klage ikke har opsættende virkning medmindre særlige grunde taler herfor. Planklagenævnet skal i denne forbindelse først og fremmest inddrage det hensyn, om det er overvejende sandsynligt, at der foreligger en væsentlig overtrædelse af loven (vores understregning). Som anført i denne besvarelse af klagen, er det Ballerup Kommunes klare overbevisning, at der ikke er tale om en væsentlig overtrædelse af planlovens regler, heller ikke en mindre væsentlig overtrædelse.

Det er Ballerup Kommunes opfattelse, at der er lovhjemmel til at regulere ophold i en lokalplan – herunder detaljerede regler for ophold. Der er tale om et kolonihaveområde, hvilket i planlægningsmæssig henseende har karakter af et offentligt formål og som skal følge lovgivningen på området herunder kolonihaveloven, hvori det fremgår i § 2, stk. 1, nr. 4, at definitionen på bebyggelsen i et kolonihaveområde bl.a. er, at det ikke må anvendes til helårsbeboelse. Der er ikke i kolonihaveloven præciseret hvordan vinterophold i en kolonihave skal være, hvorfor det er naturligt at præcisere det i lokalplaner jf. forarbejderne til kolonihaveloven samt planlovens bestemmelser. Se nedenfor i redegørelsen.

Ad. 1) “Generel klage over lokalplanens § 3-Lokalplanens opholdsbegrænsninger”

“Markant og væsentlig indskrænkning”

Indledningsvist skal det bemærkes, at gengivelsen af deklARATIONERNE og lokalplaner på side 8 i lokalplanen under formålet med Lokalplan 182, fremgår som en generel beskrivelse samlet for haveforeningerne og skal alene ses som en oplysning om, hvordan det eksisterende grundlag er generelt, uden at specificere hver af de 12 kolonihavers opholdsbestemmelser. Det er således tænkt som en oplysning om bestemmelserne helt overordnet.

Ballerup Kommune fastholder, at lokalplanen præciserer opholdsbestemmelserne.

De præciserede opholdsbestemmelser indeholder i lighed med de hidtidige regler en begrænsning for, hvor meget kolonisterne kan opholde sig i kolonihaven om natten i vinterhalvåret. Der ændres således ikke på selve anvendelsen af området som kolonihave, og reglerne er alene en præcisering af de hidtidige opholdsregler, hvorfor Ballerup Kommune dermed kan håndhæve lokalplanen over for kolonisterne i overensstemmelse med den hidtidige planlægning og den præcisering, der nu gælder for den nye lokalplan 182. Det er Ballerup Kommunes vurdering, at det er nødvendigt, at reglerne for natophold og helårsbeboelse er klare og præcise jf. også Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse NMK-33-02658, hvor Nævnet præciserer i afgørelsen vedr. natophold i kolonihaver i vinterhalvåret at: *"En bestemmelse i en lokalplan må derfor - for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse - være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej."*

a) "Kravet om mindre end 6 måneder"

Ballerup Kommune afviser, at der er tale om en væsentlig og indgribende indskrænkning af ophold i vinterhalvåret.

Det er Ballerup Kommunes vurdering, at der er omfattende problemer med helårsbeboelse i kommunens kolonihaveområder, og at dette er problematisk i forhold til at fastholde kolonihaveområderne til fritids- og rekreationsformål i henhold til kolonihavens formål. Det følger af CPR-loven, at en kommune skal registrere den adresse, hvor borgeren opholder sig mest, som folkeregisteradresse. Eftersom ophold i kolonihaven i 6 måneder eller mere om året vil føre til, at borgeren har sit primære ophold i kolonihaven fremfor på en lovlig helårsadresse, er det Ballerup Kommunes vurdering, at det ikke er foreneligt med forbuddet mod helårsbeboelse i kolonihaver, at der overnattes i disse i 6 måneder eller mere om året. Ophold i kolonihaver i vinterhalvåret er derfor også under forudsætning af, at kolonisterne ikke har opholdt sig i fulde 6 måneder i sommerhalvåret. Kolonihaveområderne har i overensstemmelse hermed (samt grundet kolonihaveloven) hidtil haft bestemmelser i lokalplan eller deklaration med begrænsninger vedr. ophold i vinterhalvåret, fx defineret som ferier, kortvarige ophold weekends og lignende. De præciserede opholdsbestemmelser har, i lighed med de tidligere bestemmelser, en begrænsning for ophold i vinterhalvåret, der skal være med til at sikre, at lovgivningen overholdes. Ballerup Kommune vurderer derfor, at der er tale om en præcisering af de hidtidige opholdsregler og har hermed defineret, hvornår man legalt kan tage ophold i vinterhalvåret under forudsætning af overholdelse af CPR-loven. I alle planlægningsmæssige opgaver, er det nødvendigt, at en kommune respekterer den øvrige lovgivning på området og den kan derfor ikke udarbejde lokalplaner, der er i strid med den øvrige lovgivning, medmindre der er en specifik hjemmel.

b) "Kravet om specifikke ferie- og weekendtidspunkter"

Ballerup Kommune afviser, at der er tale om usaglige og uproportionelle indgreb i ejendomsretten og dermed skal bestemmelsen ikke tilsidesættes som ugyldig.

Ballerup Kommune er opmærksom på, at skoleferierne ikke nødvendigvis er det optimale udgangspunkt for alle ejere af kolonihaver. Det bemærkes, at det kun gælder i vinterhalvåret, hvor overnatninger i kolonihaverne i forvejen må forventes at ligge på et meget lavt niveau. Det er også stadig muligt at nyde sin have alle dage i vinterperioden i dagtimerne. Mulighed for ophold har ikke ændret sig. Det har hele tiden været ulovligt at anvende huset i 6 måneder eller mere, da der ellers vil være tale om at kolonihavehuset bruges som helårsbeboelse, hvilket der i forarbejderne til kolonihaveloven er forbud mod. Ballerup Kommune henleder opmærksomheden på, at der i kolonihavelovens § 2, stk. 1, nr. 4, fremgår, at definitionen på et kolonihaveområde bl.a. er, at bebyggelse i området ikke anvendes til helårsbeboelse. Det fremgår endvidere af forarbejderne til kolonihaveloven, at: *"Bebyggelsen må ikke kunne anvendes til helårsbeboelse. Det vil sige, at bebyggelsen ikke lovligt må være bopæl for nogen i vinterhalvåret, men bestemmelserne om, i hvilket omfang bebyggelsen må anvendes, vil i øvrigt kunne variere i praksis. Hvad der må bygges, og hvordan bebyggelsen må anvendes, vil typisk være 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 og i aftalen om udlejning af arealet."* Det fremgår også af vejledningen til kolonihaveloven side 13, at: *"Det bemærkes her, at områder, der kan bruges til helårsbeboelse ikke er kolonihaveområder i kolonihavelovens forstand. Overnatningsregler skal derfor specificere, at området ikke må anvendes i visse perioder."*²

Klagers bemærkning om, at der i kolonihaveloven er et forbud mod helårsbeboelse er derfor ikke helt korrekt og derfor er det samtidig nødvendigt at have præcise og klare opholdsbestemmelser fastsat i en lokalplan eller privatretlig servitut eller lignende. Det er uden tvivl tale om en saglig planlægningsmæssig begrundelse, når der i Lokalplan 182 fastlægges og præciseres regler for vinterophold. Se nærmere i næste afsnit vedrørende planlovens § 1.

"Ulovhjemlet indskrænkning af opholdsretten"

Det skal anføres, at der i det vedtagne forslag til lokalplan fremgår, at formålet med lokalplanen er: *"...at sikre, at kolonihaverne fastholdes som områder til fritids-rekreatiomsformål med tilhørende fællesfaciliteter og grønne områder."* samt: *"...at sikre, at kolonihaveområderne ikke anvendes til helårsbeboelse herunder særligt i vinterhalvåret sådan, at Kolonihavelovens formål og definitioner efterleves."*³ Det er korrekt, at man på et tidspunkt har drøftet det bevismæssige hensyn, men Ballerup Kommune har netop ikke medtaget det i Lokalplan 182, da Lokalplan 182' overordnede forhold er at sikre områderne til fritid- og rekreatioms-mæssige formål i overensstemmelse med øvrig lovgivning. Nævnet bør derfor se bort fra henvisningen til

² De nye regler i kolonihaveloven - Vej nr 9161 af 26/11/2014

³ Vedtagne Lokalplan 182 s. 8 - Bilag 1

et notat fra 2019⁴. Det er derfor Ballerup Kommunes opfattelse, at der ikke er belæg for at hævde, at planlovens § 15 ikke er overholdt og dermed lider Lokalplan 182 heller ikke af en retlig mangel. Det er dog vigtigt at pointere, at det er anerkendt i praksis⁵ og i litteraturen⁶, at det er sagligt at inddrage et hensyn i lokalplanlægning med henblik på effektiv håndhævelse herunder at den administrative konvens også er at betragte som et sagligt hensyn, hvis det primære hensyn bag reglerne ikke tilsidesættes.

Der er i planlovens §§ 15, stk. 2, nr. 2 og 8,- mulighed for, at en kommune i en yderst detaljeret grad kan regulere et lokalområde under forudsætning af, at det har en planmæssig begrundelse. En regulering af et kolonihaveområde med de detaljerede regler for ophold er sædvanlig og forekommer i mange lokalplaner, som klager også selv har oplyst.

Det er Ballerups Kommunes vurdering, at der ikke er tale om en ulovhjemlet indskrænkning af opholdsretten og at en kommune med hjemmel i planloven kan fastlægge konkrete opholdsbestemmelser i en lokalplan herunder også med et hensyn til den effektive håndhævelse.

Det er Ballerup Kommunes klare opfattelse, at en bestemmelse om ophold i kolonihaver, kan fastsættes med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8.

Opholdsbestemmelsen i Lokalplan 182 er endvidere i overensstemmelse med planlovens formål jf. planlovens § 1, stk. 1,- om at forene de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen.

Opholdsbestemmelsen er også i overensstemmelse med planlovens § 1, stk. 2, nr. 1 og 2, som særligt tilsigter, at der reguleres og udvikles planer i en kommune ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering og der bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber. Kolonihavernes samfundsmæssige værdi hænger sammen med deres anvendelse til fritids- og rekreative formål og præciseringen af, hvordan anvendelse som helårsbeboelse kan undgås via opholdsbestemmelserne, skal ses som et tiltag til at bevare kolonihavernes særpræg jf. planlovens § 1, stk. 2, nr. 2.

Kolonihaver er i kolonihaveloven tiltænkt til rekreativt formål med mulighed for at opføre bygning til ophold, men hvor helårsbeboelse er ulovligt. Alle kolonihaveområder i Ballerup Kommune er placeret i landzone, udlagt til offentlige formål og kolonihaver. Ændring af anvendelsen af et område i landzone kræver landzonetilladelse, hvilket ikke kan gives i et kolonihaveområde jf. kolonihavelovens regler og det fremgår tillige i Vejledningen til kolonihaveloven side 13 at: *"...at områder, der kan bruges til helårsbeboelse ikke er kolonihaveområder i kolonihavelovens forstand"*. Det er derfor nødvendigt at præcisere opholdsbestemmelserne, så helårsbeboelse undgås. Ballerup Kommune vurderer, at opholdsbestemmelserne alene er en præci-

⁴ Klagers bilag 1.

⁵ U.2000.2412H

⁶ Karsten Revsbech, m.fl., Forvaltningsret, Almindelige emner, 6. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag, 2016, s. 252.

sering af de nuværende bestemmelser, og at vi dermed vil kunne håndhæve Lokalplan 182 over for kolonisterne i overensstemmelse med den hidtidige planlægning, idet en lokalplan altid skal respektere øvrig lovgivning på området og i dette konkrete tilfælde kolonihaveloven og dennes forarbejder, hvorfor vi lægger til grund, at de hidtidige deklamationer og lokalplaner også overholdt gældende lovgivning, herunder CPR-loven, men at det bare ikke tydeligt fremgik, hvad det indbefattede, hvorfor opholdsbestemmelserne i Lokalplan 182 præciserer dette.

Klager henviser til et notat fra Miljøministeriet, hvor Skov- og Naturstyrelsen har haft lejlighed til at give sit synspunkt til kende omkring opholdsbestemmelser i en lokalplan. Skov- og Naturstyrelsens synspunkt i notatet omhandler et fuldstændigt forbud mod natophold i vinterperioden og ikke hverken en præcisering af opholdsbestemmelser i vinterperioden eller deltaljerede bestemmelser om ophold. I notatet drøftes heller ikke hensynet til øvrig lovgivning. Ballerup Kommune må derfor afvise, at et synspunkt fremlagt 2006, som omhandler helt at forbyde natophold i vinterhalvåret i en kolonihave, kan anvendes som argument for, at der er tale om en retlig mangel i Lokalplan 182. Som oplyst ovenfor, fremgår det nu af Vejledningen til kolonihaveloven, se note 2, at *"...områder, der kan bruges til helårsbeboelse ikke er kolonihaveområder i kolonihavelovens forstand. Overnatningsregler skal derfor specificere, at området ikke må anvendes i visse perioder."* I vejledningen underkendes således Skov- og Naturstyrelsens synspunkt, der indgik i notatet fra Miljøministeriet.

"Usaglig og uproportionalt indgreb"

Ballerup Kommune afviser, at opholdsbestemmelsen er af så indgribende karakter, at den er i strid med Grundlovens 73 om ejendomsrettens ukrænkelighed eller i øvrigt har ekspropriationslignende karakter. Desuden afviser Ballerup Kommune, at præciseringen af opholdsbegrænsningen skal tilside sættes om ugyldig.

Kolonihavebebyggelsen kan stadig anvendes som kolonihave efter kolonihavelovens § 2, stk. 1, nr. 3, hvoraf det fremgår, at der i et kolonihaveområde må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold og med den begrænsning, som fremgår i kolonihavelovens § 2, stk. 1, nr. 4, at bebyggelsen ikke må anvendes til helårsbeboelse. Som hidtil skal øvrig lovgivning overholdes dvs. at den enkelte kolonist ikke kan anvende kolonihavehuset som helårsbeboelse. Ballerup Kommune har alene præciseret opholdsbestemmelsen, således at det klart fremgår hvad den enkelte kolonist har mulighed for, og således at øvrig lovgivning overholdes og at lokalplanen ikke er i modstrid med anden lovgivning, herunder formålet med kolonihaveloven samt planlovens formålsbestemmelser som beskrevet ovenfor. Lokalplan 182' bestemmelser er omfattet af den almindelige erstatningsfri regulering og har umiddelbar retsvirkning over for borgerne jf. planlovens § 18.

Samtidig fremgår det af en afgørelse i Planklagenævnet den 19. november 2019 ⁷: *“Lokalplanretten fremgår af planlovens § 13, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen har en umiddelbar ret til at tilvejebringe en lokalplan, når det findes planlægningsmæssigt relevant.....Dette gælder uanset, at borgere i området har indrettet sig efter indholdet i den hidtidigt gældende planlægning.”* Deraf følger, at trods en eventuelt vidtgående anvendelse af kolonihaverne, der rækker ud over, hvad der vil være lovligt efter CPR-loven og planloven, så vil Ballerup Kommune kunne vedtage en lokalplan med et andet indhold end den hidtidige har medført.

Som tidligere skrevet, er der ikke i den vedtagne Lokalplan 182 indsat en formulering om, at bevisførelse er et formål. Det bemærkes endvidere, at Ballerup Kommune ikke foretager systematisk overvågning af de enkelte kolonihaveområder og det kun er ved konkrete henvendelser eller hvis kommunen bliver opmærksom på et ulovligt forhold, at kommunen starter en eventuel lovliggørelsessag, medmindre forholdet er af underordnet betydning jf. planlovens § 51. Det må på den baggrund også afvises, at Lokalplan 182 har et overordnet formål om at foretage kontrol med og herunder bevise, hvornår der er ulovligt ophold. Det synes ikke relevant at inddrage udkast til lokalplanen, men klager burde have forholdt de sig til den aktuelt vedtagne og gældende Lokalplan 182.

Jævnfør klagers bemærkning om, at den påståede indskrænkning tjener et bevismæssigt spørgsmål henvises til afsnittet om “Ulovhjemlet indskrænkning af opholdsretten” ovenfor.

Det er korrekt, at Ballerup Kommune har givet delvis aktindsigt i afsluttede sager om ulovlig beboelse, der fremgår i forvaltningen med undtagelse af bopælssager, der behandles i Folkeregisteret. Sidstnævnte sager er undtaget for aktindsigt grundet kontrolhensynet. Samtidig blev der i aktindsigts-afgørelsen oplyst, at den væsentligste del af sagerne omkring helårsbeboelse i kolonihaver pt. ligger i kommunes kontrolenhed, se kopi af afgørelse i bilag 2. Dette gør sig fortsat gældende. Sagerne er undtaget for aktindsigt jf. kontrolhensynet i offentlighedslovens § 33, nr. 2. Det er således ikke muligt at udlede noget om omfanget af ulovlig beboelse ud fra aktindsigten og nævnet bedes derfor se bort fra klagens påstand om usaglighed og uproportionalitet. Ballerup Kommune har både før og under tilblivelsen af Lokalplan 182 afholdt møder med foreningerne om problemer med ulovlig helårsbeboelse se bilag 3, hvor det fremgår, at foreningerne er vidende om ulovlig helårsbeboelse og selv oplyser om dette.

Det er Ballerup Kommunes vurdering, at de uklare tidligere bestemmelser giver Ballerup Kommune ret til at præcisere bestemmelserne i Lokalplan 182, så de fremgår med klarhed og præcision jf. NMK-33-01640 og stadig følger og respekterer øvrig lovgivning på området. En kommune kan ikke tilsidesætte øvrig lovgivning i en lokalplan.

⁷ <https://pkn.naevneneshus.dk/afgoerelse/1244f9af-d067-4795-9223-270fadcc0704>

Ad 2) "Generel klage over lokalplanens § 6-Klage over regulering af indvendig indretning"

Det er Ballerup Kommunes overbevisning, at der er hjemmel til § 6 i lokalplanen og at der ikke er tale om en retlig mangel. I øvrigt er uenighed i planens indhold eller hensigtsmæssighed ikke et retligt spørgsmål, som kan efterprøves jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Vedrørende §§ 6.1.c, 6.1.f og 6.1.g: Det har været et politisk ønske, at kolonihaveområdet bevares som kolonihaveområde og ikke udvikler sig til helårsbeboelse. Ballerup Kommune er af den opfattelse, at der er hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 2 og 8, til at vedtage detaljerede regler i en lokalplan for så vidt angår anvendelse af bygninger. Der er derfor hjemmel til at udarbejde regler om, hvad der kan etableres og indsættes i en bygning, der vil afgørende for, hvordan den anvendes. For så vidt angår drivhuse der kun må være beregnet til planter, understøtter det kolonihavetanken og formålet med kolonihaveloven. Jf. planloven kan antal bygninger også reguleres i en lokalplan og netop i relation til drivhuse, er der i lokalplan 182 mulighed for at opføre et drivhus ud over den maksimale bygningsmasse på 80 m², hvorfor det er nødvendigt at definere, hvad et drivhus er.

Dermed er der også en saglig planlægningsmæssig begrundelse for reglerne, se næste afsnit. Se tillige afgørelsen fra Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse NMK-33-01640, hvor Nævnet tilslutter sig en kommunes betragtning af, hvad et udhus er: *"Udhuset er således ikke et udhus, såfremt der er installeret håndvask, WC, bad vaskemaskine eller lignende i rummet."* Der er altså i forhold til retspraksis hjemmel til at regulere, hvilket indhold der er i en bygning, da dette kan medføre ændring af anvendelsen.

Vedrørende § 6.1. e: Jævnfør Kommuneplan 2020 er byggeri i mere end én etage i kolonihaveområderne forbudt, og kommunen må ikke agere i strid med disse mere overordnede planer. Hemse er i bygningsreglementet reguleret af hensyn til sikkerhed og sundhed, idet hemse får funktion af etage og anvendes til ophold, men ikke opfylder kravene om bl.a. redningsåbninger. Bygningsreglementets definition af hems kan ikke meningsfyldt overføres til et kolonihavehus på grund af husenes størrelse, bygningsmateriale, bygningstæthed m.v., men behovet for at begrænse risikoen ved etablering af hemse til ophold er det samme. Bygningsreglementet definerer dog hemse som: *"En hems kan beskrives som et indskudt etageplan"*.⁸ På samme måde defineres hemse som en etage i Den Store Danske.⁹ Tilføjelse af en hems kan derfor ikke sammenlignes med f.eks. opførelse af en indvendig væg. Lokalplanen giver dog mulighed for at etablere et opbevaringsrum under loftet, så længe dette ikke overstiger 50 cm i højden. Kommunen er af den opfattelse, at der er hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 7 og 8 til at regulere antal etager i et kolonihavehus, da der dermed ændres i omfang og udformningen af kolonihavehuset. Afgørelserne i MAD 2014.123 og MAD 2012.3305 kan dermed ikke anvendes som retspraksis i denne situation.

⁸ https://bygningsreglementet.dk/Tekniske-bestemmelser/09/Vejledning-ger/QA/QA_6

⁹ <https://denstoredanske.lex.dk/hems>

Som beskrevet ovenfor er det en saglig planlægningsmæssig begrundelse at bevare og sikre, at kolonihaveområderne fastholdes som områder til fritids- og rekreatjonsformål og sikre området ikke udvikler sig til beboelse.

Ad 3) "Individuel klage fra Parcelforeningen Godthåb af 1952-Klage over arealbegrænsningen"

"Klage over bebyggelsesbegrænsning"

Indledningsvist skal det præciseres, at Parcelforeningen Godthåb 1952 hidtil har været omfattet af Lokalplan 059 og der har været fremsendt et fortolkningsbidrag af 13. oktober 2005 til daværende formand. Der eksisterer ikke et tillæg til Lokalplan 059. Det må være fortolkningsbidraget klager henviser til.

Det fremgår af tidligere Lokalplan 059 § 6.6 som vedrører Parcelforeningen Godthåb 1952, at: *"Bebyggelsesprocenten for det enkelte havelod må ikke overstige 12,5%." I fortolkningsbidraget jf. bilag 4, fremgår at: "I § 6.6. fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 12,5 for det enkelte havelod. I denne procentudregning medtages beboelsesarealer, herunder evt. lukket veranda. Herudover kan der opføres udhuse, drivhuse, terrasseoverdækninger o.l. på op til 30 m² på det enkelte havelod."*

Det fremgår i endvidere i tidligere Lokalplan 059, § 6.7 at: *"Drivhuse må opføres med et areal på indtil 10 m², og en højde der ikke overstiger 2,4 m."*

I Kommuneplanen 2020 10.F.9 under særlige forhold fremgår følgende:

"Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan for der enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver. Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m². Bruttoarealet på 600 m² indeholder 200 m² udlagt til den enkelte forenings fællesareal pr. lod. Lodder er i gennemsnit 400 m²."

og

"I Parcelforeningen Godthåb er der imidlertid 13 dobbeltlodder, hvor der må opføres maks. 130 m² fordelt på 100 m² og 30 m² småbygninger. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan for der enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver. Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m²."

Ballerup Kommune afviser, at reglen i Lokalplan 182 §§ 4.1. og 4.1.1. udgør et uforholdsmæssig og byrdefuldt indgreb herunder at der ikke er foretaget et skøn efter de forvaltningsretlige principper.

Enkeltgrunden/haveloddet måtte tidligere således have beboelsesareal inkl. lukket veranda på 12,5%. Hvis enkeltgrunden er 800 m², måtte der således

bygges 100 m² som beboelse og ud over dette måtte bygges 30 m² udhuse, drivhuse, terrasseoverdækninger o.l. Drivhuse talte derfor med i de 30 m². Klager må have misforstået reglerne.

Dobbeltgrunde/havelodder (som benyttes som ét kolonihavelod): At havelodderne her betegnes som dobbeltgrunde i Kommuneplanen 2020 er ikke ensbetydende med, at man kan bygge dobbelt af drivehuse og udhuse o.l. Dobbeltgrundene har hidtil været omfattet af Lokalplan 059 samt fortolkningsbidraget fra 2005. Det vil sige, der har været mulighed for at bygge 12,5 % af dobbeltloddet + 30 m² udhus, drivhus o.l. Drivhuse tæller med i de 30 m². Klager må også her have misforstået reglerne.

Der henvises til bilag 5 - Lokalplan 059 og bilag 4 - fortolkningsbidrag.

I den nye Lokalplan 182 er der for Parcellforeningen Godthåbs vedkomende vedtaget særlige regler for deres dobbeltgrunde. Ballerup Kommune har foretaget en individuel vurdering i forhold til byggeretten samtidig med, at formålet med lokalplanen bliver iagttaget. Ballerup Kommune har foretaget et skøn af disse særlige forhold og har vurderet og afgjort, at dobbeltgrundene kan bebygges med 100 m² beboelse og 30 m² småbygninger.

Det har ikke været Ballerup Kommunes intention, at jo større grund jo mere bebyggelse, men man har forsøgt at imødekomme de hensyn og forskelle der er blevet gjort gældende under iagttagelse af formålet med lokalplanen og kolonihaveloven. Ballerup Kommune har taget et individuelt hensyn for så vidt angår Parcellforeningens Godthåbs dobbeltgrunde jf. Lokalplan § 4.1.1. I forhold til de større enkeltgrunde, gælder reglen for alle foreninger jf. Lokalplan § 4.1, hvor størrelsen af de enkelte lodder kan variere. Lokalplan 182 har som formål at fastholde de grønne rekreative områder og samtidig ensarte reguleringen, så byggemulighederne så vidt muligt er ens. Ligesom ved almindelige udstykningsregler i byggeloven, skal lokalplaner/deklarationer efterleves, hvorfor Ballerup Kommune ikke mener, det er uforholdsmæssigt og byrdefuldt indgreb. Det skal bemærkes, at reglen om befæstningsgrad i Lokalplan 182 § 8.3 også ville skulle iagttages. Det er Ballerup Kommunes opfattelse, at det ikke muligt at klage over det skøn Ballerup Kommune har lagt til grund for afgørelsen. Der er derfor heller ikke tale om en retlig mangel, hvorfor denne del af klagen må afvises jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

"Indskrænkning i bebyggelsesretten er i strid med kommuneplanstillæg"

Det er korrekt, det i Lokalplan 182 s. 49 fremgår, at der skal være mindst 600 m² inkl. fællesareal til hvert havelod. Dette gælder såfremt der ønskes anlagt nye haver både i relation til Kommuneplan 2020 og Lokalplan 182. Reglen gælder således ikke for de eksisterende haver, men gælder kun fremadrettet. Der er altså ikke tale om, at Ballerup Kommune eksproprierer fast ejendom.

Der gøres samtidig opmærksom på, at reglen også fremgår af Godthåbs tidligere lokalplan 059 fra 1989 – bilag 5, samt af tidligere kommuneplaner, uden at det er blevet påklaget.

Ad 4) "Individuel klage fra OF Harrestrup og OF Ågerup"

"Faktuelle fejl om OF Ågerup"

Vedrørende de faktuelle fejl omhandlende antal lodder og stiftelsesdato, er det en fejl, at Lokalplan 182 ikke er blevet tilrettet efter høringssvarerne. Antal havelodder og stiftelsesdato af OF Ågerup vil blive tilrettet som redaktionel ændring som nævnt i klagen.

"Opgørelse af bebyggelse for OF-Harrestrup – sammenlægning af Harrestrup med to andre foreninger"

Kommunalbestyrelsen vedtog en ændring af Kommuneplan 2020 med et kommuneplanstillæg 5 den 25. januar 2021 samtidig med vedtagelsen af Lokalplan 182. I Lokalplan 182 refereres til kommuneplanrammen, som blev ændret ved Kommuneplanstillæg nr. 5. Kommuneplanstillæg nr. 5 erstatter ramme 10.F6. Dette betyder, at der ikke længere gælder en bebyggelsesprocent, som ikke må overstige 10 procent for området. Ballerup Kommune beklager, at henvisningen til kommuneplansrammerne i kommuneplanstillæggene kan misforstås. Vi vil sørge for at vejlede tydeligt på hjemmeside m.v.

Reglen er nu, at der generelt må opføres i alt 80 m² fordelt som maks. 60 m² til hovedhus og småbygninger på 20 m².

"Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage." udgår og er erstattet med: "Der må generelt opføres i alt 80 m² fordelt som maks. 60 m² til hovedhus og småbygninger på 20 m². Bebyggelse skal opføres i 1 etage."

"Placering af terrasse"

Ballerup Kommune afviser, at dette punkt skal tilsidesættes som ugyldigt.

Et eventuelt fald i terræn kan forekomme, men det er Ballerup Kommunes vurdering, at det i så fald har så lille en betydning på et samlet areal på 159463 m², og det derfor ikke er et problem at kunne etablere en terrasse ud fra de gældende regler. Derudover er det et sagligt hensyn at forebygge indkig hos naboer. Der er i øvrigt ikke tale om en retlig mangel, hvorfor denne del af klagen ikke kan påklages efter planloven § 58, stk. 1, nr. 3.

"Højde på småbygninger"

Som klager har bemærket, er der tale om en fejl på side 33 i Lokalplan 182, som rettes som redaktionel ændring, hvorefter bebyggelse tættest på lodgrænsen maksimalt på være 2,5 meter høj.

"Lyssætning (OF Ågerup)"

Det er korrekt, at bestemmelse i § 5.1.2.d. blev aftalt slettet og godkendt i hvidbogen. Dette rettes som redaktionel ændring.

"Placering af drivhus (OF Harrestrup)"

Det er korrekt, at Ballerup Kommune har godtaget forslaget i hvidbogen, at drivhuse, såfremt de er udført i udelukkende glas, kan placeres mindst 1 meter fra lodgrænse, hvis drivhuset ikke overstiger 7,5 m². Dette rettes som redaktionel ændring.

"Træhegn mellem parceller i OF Harrestrup"

Ballerup Kommune afviser, at der er tale om en bestemmelse i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning. Bestyrelsen i OF Harrestrup og alle andre bestyrelser har haft lejlighed til at drøfte Lokalplan 182 på et tidligt tidspunkt i forløbet samt bestyrelsen har haft lejlighed til at indgive høringssvar i forhold til Lokalplan 182. Indsigelse nr. 4 handler alene om højden på hegn.

Såfremt der ønskes andet hegn, kan bestyrelsen/kolonisten søge om dispensation for dette.

"Opfordringer"

Se besvarelsenerne ovenfor.

Ad 5) "Afsluttende bemærkninger"

For så vidt angår klagers tilføjede dokument i Klageportalen den 7. maj 2021 samt bilag 5, er det således, at Ballerup Kommune har vedtaget Lokalplan 182 den 25. januar 2021 og den trådte i kraft den 10. marts 2021. Den er derfor gældende, og Ballerup Kommune og borgerne skal efterleve denne. Såfremt Planklagenævnet meddeler opsættende virkning vil alle borgere og øvrige interessenter blive orienteret om retsvirkningerne heraf.

Uddybende eller yderligere oplysninger kan rekvireres på mail kolonihave@balk.dk

Eventuelle bemærkninger i klagesagen bedes fremsendt til Planklagenævnet senest 3 uger efter modtagelse af denne besvarelse jf. bekendtgørelse 2017-01-28 nr. 130 vedr. "Udnyttelse af tilladelse, frist for indgivelse af klage....." § 3, stk. 2.

Med venlig hilsen

Kolonihaveteamet

Center for By, Erhverv og Miljø

Bilagsoversigt:

Bilag 1: Lokalplan 182

Bilag 2: Kopi af afgørelse om aktindsigt

Bilag 3: Referater fra dialogmøder

Bilag 4: Fortolkningsbidrag for Parcellforeningen Godthåb af 1952

Bilag 5: Lokalplan 059 (Dagældende)

Lovgivning:

§ 3 – Bekendtgørelse 2017-01-28 nr. 130

om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love:

Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening, jf. dog § 4, stk. 2-4. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening. En klage anses for indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden. Myndigheden skal, hvis den vil fastholde afgørelsen, snarest og som udgangspunkt ikke senere end 3 uger efter klagefristens udløb videresende klagen til Planklagenævnet. Klagen skal ved videresendelsen være ledsaget af den påklagede afgørelse, de dokumenter, der er indgået i sagens behandling, og en udtalelse fra myndigheden med myndighedens bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter.

Stk. 2. Videresender myndigheden klagen til Planklagenævnet, sender den samtidig en kopi af sin udtalelse til de i klagesagen involverede med en frist for at afgive bemærkninger til Planklagenævnet på 3 uger fra modtagelsen.

Stk. 3. Myndigheden skal straks underrette Planklagenævnet, hvis den, efter at klagen er videresendt til nævnet, inddrages i forhandlinger med adressaten for afgørelsen og klageren om tilpasninger af det ansøgte projekt, der er af betydning for klagen. Planklagenævnet kan sætte behandlingen af sagen i bero, indtil forhandlingerne er afsluttet. Myndigheden underretter nævnet om resultatet af forhandlingerne, når de er afsluttet.

Stk. 4. Myndighedens videresendelse af klage til og efterfølgende kommunikation om klagesagen med Planklagenævnet skal ske ved anvendelse af digital selvbetjening. Det samme gælder sager, hvor klage ikke er indgivet ved anvendelse af digital selvbetjening, men hvor Planklagenævnet har truffet afgørelse om, at klagen ikke afvises.

Stk. 5. Indgives en klage ikke ved anvendelse af digital selvbetjening, skal myndigheden snarest videresende klagen til Planklagenævnet. I sådanne tilfælde finder stk. 1, 4. og 5.

CPR-loven § 7:

Kommunalbestyrelsen skal registrere personer, der anvender flere boliger her i landet, med bopæl i den af boligerne, som de efter en samlet vurdering må siges at have mest tilknytning til. Ved afgørelsen af tilknytningen til en bolig skal en lovlig bolig altid gå forud for en ulovlig bolig.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsens afgørelse efter stk. 1 træffes bl.a. efter følgende kriterier:

1. Antallet af overnatninger i boligen.
2. Boligens afstand fra det daglige arbejde.
3. Om ægtefælle eller samlever og børn bor i denne bolig.
4. Boligens størrelse og kvalitet.
5. Om personens ejendele opbevares i boligen.

Stk. 3. Hvis en helhedsvurdering efter kommunalbestyrelsens vurdering ikke klart peger på én af boligerne som bopælen, kan personens eget ønske følges. Et sådant valg mellem flere mulige bopæle kan ikke ændres af den pågældende, før der sker en ændring af de forhold, som forelå, da valget blev foretaget.

Vejledningen til CPR-loven

<https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2013/9273>