

Ballerup Kommunalbestyrelse
Rådhuset
2750 Ballerup

Fremsendt pr. mail til: Kolonihave@balk.dk

FOLDSCHACK
FORCHHAMMER
DAHLAGER
BARFOD
○○○○
ADVOKAT
PARTNERSELSKAB

Den 3. september 2020
J.nr.: 2181-01 KF/MMF

Helena Reumert Gjerding
33445565
hrg@ecolaw.dk

Vedr.: Høringssvar Lokalplansforslag 182,

Herved fremsendes høringssvar til lokalplansforslag 182 vedtaget af Ballerup Kommune 22. juni 2020.

Høringssvaret fremsendes på vegne af de fem frie haveforeninger Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup, Omegnens Fritidshaveforening Ågerup, Andelshaveforeningen Hanevad, Parcellforeningen Godthåb af 1952 og Andelshaveforening Harrestrupvænge.

På vegne af de frie haveforeninger har vi følgende indsigelser vedrørende opholdsbegrænsningen i lokalplansforslaget, idet det bemærkes, at haveforeningerne på egne vegne vil komme med supplerende indsigelser vedrørende lokalplanens øvrige bestemmelser.

Opholdsbegrænsning

Indsigelsen kan opsummeres på følgende måde:

1. Lokalplanens bestemmelse om opholdsbegrænsning udgør en betydelig indskrænkning i kolonihaveejernes råderet over deres haver.
2. Lokalplanen kan alene regulere fremtidige dispositioner, hvorfor den nuværende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Skindergade 23
DK-1159 København K
+ 45 33 44 55 66
ecolaw.dk
CVR. 38755498

3. Der er ikke hjemmel i planloven til at fastlægge konkrete opholdsbestemmelser igennem en lokalplan.

Opholdsbegrænsning udgør en indskrænkning

Det fremgår af Lokalplansudkastet § 1, at formålet fremadrettet skal være:

”At modvirke ulovlig beboelse via forbud om 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 kommunernes ferieplaner for folkeskolerne. Dvs. uge 42, uge 7 og 8 samt juleferieperioden (fra weekenden før 24. december og til og med den første weekend i januar). Dertil kan den enkelte kolonihaveforening aftale fire yderligere weekender i vinterhalvåret, hvor kolonisterne må overnatte. Foreningerne fremsender til administrationen hver især beslutning om hvilke weekender, der er valgt. Hvis beslutning herom ikke fremsendes, antages følgende weekender at blive brugt til overnatning: Første weekend i oktober, samt tredje weekend i november, januar og marts. Dog skal ophold i en kolonihave udgøre mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder.”

Denne bestemmelse gentages endvidere i § 3.4 vedrørende anvendelse.

Af noten til § 3.4 samt baggrunden for lokalplanen side 5, fremgår det, at det er kommunalbestyrelsens opfattelse, at der alene er tale om en præcisering og at det af gældende lokalplaner og deklARATIONER for områderne på nuværende tidspunkt, fremgår, at:

”man må have natophold eller bebo haverne i perioden 1. april – 30. september. Ophold herudover skal være kortvarige.” (side 5).

Det bestrides, at der alene er tale om en præcisering.

Det bemærkes først og fremmest, at den korrekte formulering i de gældende lokalplaner og deklARATIONER for alle de frie haveforeninger, er:

"Området må kun bebos i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige perioder, weekender og lignende." (min understregning).

Det fremgår således på nuværende tidspunkt eksplicit, at der i vinterperioden, ud over de 6 måneders tilladte ophold i sommerperioden, er tilladt natophold i kortvarige perioder, weekender og lignende – uden nogen nærmere begrænsning heraf.

En fortolkning af denne bestemmelse kan ikke være anderledes, end at der på nuværende tidspunkt er tilladt natophold i haveforeningerne 6 måneder i sommerperioden og **herudover**,

- kortvarige perioder, - ud over weekender og lignende,
- weekender - uden begrænsning, således evt. samtlige weekender,
- og lignende – må antages at udgøre ferieperioder, uden begrænsning til folkeskolens ferieplaner.

Dette vil alt i alt kunne udgøre langt over 6 måneder årligt, ligesom det vil kunne tilrettelægges efter den enkelte kolonihaveejers liv og arbejdssituation.

Til sammenligning vil de påtænkte ændringer begrænse opholdet til alene at udgøre 6 måneder i sommerperioden **ELLER evt.**

- uge 42, uge 7 og 8 samt juleferieperioden (fra weekenden før 24. december og til og med den første weekend i januar).
- fire yderligere weekender i vinterhalvåret, evt. fastsat af den enkelte kolonihaveforening

Dog i alt mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder.

Allerede begrænsningen til mindre end 6 måneder årligt udgør således en betydelig indskrænkning i kolonihaveejernes nuværende lovlige anvendelse af deres fritidsejendom.

Indskrænkning i weekender

Det der før rummede alle weekender året rundt vil nu blive indskrænket til at udgøre 4 fastlagte weekender – en indskrænkning på omkring 22 weekender årligt. Herudover vil det faktum at weekenderne er fastlagt, gøre at flere af kolonihaveejerne vil være forhindrede i at gøre brug af dem grundet arbejde eller andre forhold.

Kortvarige perioder og lignende

Det der før var defineret som kortvarige periode og lignende er nu indskrænket til at udgøre fastlagte uger, baseret på folkeskolens ferieplan.

Kolonihaveejerne har meget forskellige situationer og at indskrænke deres brug af deres ferie/fritidsbolig, til kun at omfatte folkeskoleferier er meget indgribende.

Desuden har kolonihaveejerne forskellige arbejdsmæssige situationer. Nogen er pensionister, andre uden arbejde eller studerende ligesom dem med fast arbejde arbejder på forskellige tidspunkter. Mange af kolonihaveejerne har ikke børn eller har ikke børn i folkeskolealderen. Gruppen af kolonihaveejere 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 begrænsning og urimelig indgriben i kolonihaveejernes lovlige brug. Forslaget vil endvidere ramme de kolonihaveejere der arbejder når andre har fri, urimelig hårdt.

Ophold mindre en 6 måneder

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, weekender og lignende.

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 utvivlsomt en væsentlig og meget indgribende indskrænkning i kolonihaveejernes nuværende lovlige brug af deres kolonihaver.

Alene fremtidig retsvirkning:

En lokalplan regulerer alene 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, så længe huset bevares. Dette fremgår direkte af Miljøministeriets vejledning om planloven.

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

Kolonihaveejere vil således kunne fortsætte deres lovlige brug af nuværende kolonihavehuse 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 fastsætter, 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. Der er således ikke hjemmel i planloven til at fastlægge konkrete opholdsbestemmelser via en lokalplan.

Baggrunden for at man ønsker at indskrænke den nuværende brug af kolonihaverne, er hensynet til *"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.” (min markering)

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

--0--

Det kan konkluderes, at den ønskede indskrænkning i kolonihaveejernes lovlige brug af deres kolonihaver ikke har hjemmel i planloven og derved ikke kan vedtages i en lokalplan. Dette bekræftes af Miljøministeriet.

Desuden vil lokalplanen alene gælde fremadrettet, hvorfor det vil skabe en meget vanskelig og uhensigtsmæssig situation at administrere.

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 både uværdig og meget uholdbar.

Med venlig hilsen

Helena Reumert Gjerding
Advokat