

Til kommunalbestyrelser og Hovedstadens Udviklingsråd
samt til orientering til amtsråd



DEPARTEMENTET

LANDSPLANAFDELINGEN

6. Kontor

J.nr. D 201-0003

Ref. Jo

Den 20. juni 2001

Lov om kolonihaver og lov om ændring af lov om planlægning og jordkøbsloven

Hermed fremsendes lov nr. 476 af 7. juni 2001 om kolonihaver og lov nr. 477 af 7. juni 2001 om ændring af lov om planlægning og jordkøbsloven.

Lovene er trådt i kraft den 15. juni 2001. §§ 4 og 5 i lov om kolonihaver træder dog først i kraft den 1. november 2001.

Formålet med lovene er at sikre, at kolonihaveområderne fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen orienterede ved [brev af 11. juni 2001](#) kommunerne om kolonihavelovens betydning for kommunerne som ejere af kolonihaveområder. Ministeriet bebudede samtidig, at kommunerne ville få en særlig orientering om de tilladelses- tilsyns- og planlægningsopgaver, der er en følge af lov om kolonihaver og ændringerne i lov om planlægning. Dette brev indeholder denne orientering.

Lov om kolonihaver

Lovens § 4 indeholder bestemmelser, som skal sikre, at nye kolonihaveområder og en del af de eksisterende områder bliver "varige kolonihaveområder". Disse områder kan kun nedlægges, når væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt og der tilvejebringes et erstatningsareal.

For de eksisterende kolonihaveområder gennemføres en engangsopgørelse af, hvilke områder der efter ejerens ønske ikke skal være omfattet af reglerne for varige kolonihaveområder. Kommunalbestyrelserne er med Landsplanafdelingens [brev af 11. juni 2001](#) blevet orienteret om de særlige regler der gælder for de kommunalt ejede kolonihaveområder.

Lovens § 2 indeholder bestemmelser som fastsætter, hvad der forstås ved kolonihaver og kolonihaveområder. Der bliver henvist til disse definitioner i ændringsloven til planloven. Det betyder at de samme definitioner bliver anvendt i denne lov.

Kolonihaveområder

Kolonihaveområder er defineret i lovens § 2. Det er uden betydning om haverne kaldes kolonihaver, nyttehaver eller andet. Betingelserne er:

- Området skal omfatte mindst 5 havelodder og eventuelt et fællesareal.
- Området skal ligge i byzone eller landzone – ikke i sommerhusområde.
- Havelodderne må i gennemsnit ikke være større end 400 m². Dvs. at enkelte haver kan være større hvis andre er tilsvarende mindre. Betingelsen gælder ikke for haver etableret før 1. november 2001 og for haver omfattet af en lokalplan med bestemmelser om havernes størrelse.
- Det skal være tilladt at opføre bebyggelse (hus eller redskabsskur) på de enkelte havelodder.
- Det må ikke være tilladt at bruge husene til helårsbeboelse.
- Området må ikke være en del af arealet til en boligbebyggelse.

Varige kolonihaveområder

Efter lovens § 3, stk. 1, omfatter de varige kolonihaveområder for det første de eksisterende kolonihaveområder og de områder, som tages i brug inden 1. november 2001. Områderne bliver dog ikke varige kolonihaveområder, hvis ejeren senest den nævnte dato skriftligt har meddelt Miljø- og Energiministeriet, at området ikke skal være et varigt kolonihaveområde.

De kolonihaveområder, der ejes af statslige myndigheder, er varige kolonihaveområder. Det gælder dog ikke områder, hvor der af sikkerhedsgrunde er eller bliver fastsat særlige adgangs- og benyttelsesindskrænkninger. Undtagelsen omfatter områder (ejet af Banestyrelsen) hvortil der kun er adgang over sporarealer.

Endelig omfatter reglerne for varige kolonihaveområder alle de områder, som bliver taget i brug efter 1. november 2001.

Efter § 3, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i stk. 1. De særlige tilfælde hvor kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation omfatter ifølge bemærkningerne til lovforslaget "tilfælde, hvor der før 1. november 2001 er indgået aftale om udlejning af kolonihaver eller en bindende aftale om etablering af et kolonihaveområde, men hvor etableringen af området først finder sted efter den nævnte dato. Det samme gælder i tilfælde, hvor en ejer af et areal før 1. november 2001 har foretaget betydelige investeringer med henblik på anvendelse af arealet til kolonihaveformål. Det gælder endvidere i tilfælde, hvor en ejer på grund af manglende orientering om indberetningspligten ikke har været i stand til rettidigt at meddele Miljø- og energiministeriet, at et område ikke skal være et varigt kolonihaveområde."

Et varigt kolonihaveområde kan efter § 4, stk. 1, ikke nedlægges helt eller delvis uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Det er kommunalbestyrelsen, der meddeler den nødvendige tilladelse, også når kommunen selv er ejer.

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 4 kan påklages til Naturklagenævnet, jf. bestemmelserne om klage og søgsmål i §§ 9-11. Der kan klages over både retlige og skønsmæssige spørgsmål.

En tilladelse kan kun meddeles, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Det er endvidere en betingelse, at der inden arealet ryddes tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område der nedlægges.

Det er i lovens § 4, stk. 5, fastsat, at væsentlige samfundsmæssige hensyn ikke omfatter opførelse af almene og private boliger samt bebyggelse til nye erhvervsvirksomheder,

medmindre ganske særlige forhold gør sig gældende. Almene boliger er det støttede boligbyggeri, familieboliger, ungdomsboliger, ældreboliger og lette kollektivboliger. Plejehjem, skoler og andet institutionsbyggeri er ikke nævnt i bestemmelsen og kan altså efter omstændighederne begrunde en tilladelse til nedlæggelse af et varigt kolonihaveområde. Men det er efter § 4, stk. 2 en betingelse, at byggeriet ikke kan placeres et andet sted i kommunen. En nødvendig udvidelse af for eksempel et eksisterende plejehjem, der kun kan gennemføres ved nedlæggelse af kolonihaveområdet kan således tillades.

Bebyggelse til nye erhvervsvirksomheder kan efter den foreslåede bestemmelse heller ikke begrunde en tilladelse til nedlæggelse af et varigt kolonihaveområde. Men en nødvendig udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed, der er af væsentlig betydning for beskæftigelsen i kommunen kan efter omstændighederne begrunde en tilladelse, hvis udvidelsen kun kan ske på kolonihaveområdet.

Efter bestemmelsen kan der gøres undtagelse, hvis "ganske særlige forhold gør sig gældende". Der er i bemærkningerne til bestemmelsen nævnt to eksempler herpå. Eksemplerne er (1) en situation, hvor det er umuligt at opretholde et kolonihaveområde, f.eks. fordi der ikke er nogen der vil anvende området og (2) opførelse af boliger for ældre og handicappede i tilknytning til et eksisterende plejehjem med henblik på et driftsmæssigt fællesskab.

Efter § 4, stk. 4, er det ikke nedlæggelse at flytte kolonihaver, som kun må bebygges med et redskabsskur, inden for den samme ejendom. Flytningen kræver derfor ikke tilladelse.

Efter § 5 gælder reglerne om tilladelse til nedlæggelse af et varigt kolonihaveområde også ved ekspropriation. De gælder dog ikke ved ekspropriation i henhold til en anlægslov eller ved nedlæggelse som følge af anlægsarbejder i henhold til en anlægslov.

Reglerne om tilladelse gælder heller ikke, hvis et område skal nedlægges, fordi det er etableret i strid med anden lovgivning.

Offentlighedens adgang til kolonihaveområder

Lovens § 8 indeholder bestemmelser om offentlighedens adgang til kolonihaveområder.

I varige kolonihaveområder og i kommunalt ejede områder skal der være adgang for offentligheden til at gå på veje og stier i området fra kl. 8 til kl. 21.

For de eksisterende ejendomme gælder, at der skal åbnes for offentlighedens adgang til veje og stier, når ejeren har mulighed for det uden at gøre indgreb i eksisterende kontrakter om anvendelsen af området.

Tilsynsmyndighed

Efter lovens § 14 påser kommunalbestyrelsen overholdelsen af §§ 4, 5 og 8. Det er bestemmelserne om tilladelse til nedlæggelse af varige kolonihaveområder og om offentlighedens adgang til kolonihaveområder.

[Lov om ændring af lov om planlægning og jordkøbsloven](#)

Planloven

Ændringerne er som nævnt i indledningen trådt i kraft den 15. juni 2001. Forslag til planer, der er offentliggjort før lovens ikrafttræden, færdigbehandles efter de hidtil gældende regler.

Ændringerne i planloven betyder, at regionplanmyndigheden i hovedstadsområdet, Hovedstadens Udviklingsråd, skal foretage en planlægning for kolonihaver.

Efter den nye bestemmelse i § 6 d skal regionplanen for hovedstadsområdet "indeholde retningslinier for udlæg af arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene i regionen, og som sikrer, at der er udlagt arealer til kolonihaver, der kan erstatte haver, som forventes nedlagt."

Ændringerne på regionalt niveau gælder kun i hovedstadsområdet. Men der er intet til hinder for, at regionplanerne uden for hovedstadsområdet indeholder retningslinier for kolonihaver, hvis der er behov for det.

For så vidt angår kommuneplanlægningen er der tilføjelser til bestemmelserne i planloven om indholdet af kommuneplanernes hovedstruktur og rammerne for indholdet af lokalplaner. De præciserer, at kommunerne er forpligtet til at planlægge for kolonihaver som en del af deres planlægning af rekreative områder og områder til fritidsformål.

Efter den nye bestemmelse i § 11 c skal kommunalbestyrelsen tilvejebringe rammer for indholdet af lokalplaner, som sikrer, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen.

De nye regler gælder for alle kommuner både i hovedstadsområdet og uden for hovedstadsområdet. Men i praksis vil det kun være i større kommuner med etageboligbyggeri der er behov for kolonihaver.

Behovet for kolonihaver i den enkelte kommune afgøres af kommunalbestyrelsen i dialog med borgerne.

Formuleringen af bestemmelsen tager hensyn til, at der i hovedstadsområdet er kommuner, som ikke har mulighed for at udlægge kolonihaveområder i fornødent omfang. I dette område må den kommunale planlægning derfor suppleres med planlægningen på det regionale niveau. Den regionale planlægning i hovedstadsområdet indebærer til gengæld også, at nogle kommuner i deres planlægning må tage hensyn til, at der skal placeres kolonihaver, som skal benyttes af kolonister fra andre kommuner.

Kolonihaveområder og kolonihaver er defineret i lov om kolonihaver.

Efter den nye bestemmelse i § 15, stk. 2, nr. 20 kan der i en lokalplan optages bestemmelse om "oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at vedtage bestemmelser, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og haveafståelser".

Bestemmelsen giver hjemmel til, at der i en lokalplan for et nyt kolonihaveområde optages bestemmelser om oprettelse af en haveforening, som kolonisterne er forpligtet til at være medlemmer af, og hvis vedtægter kommunalbestyrelsen skal godkende. I foreningens vedtægter skal der kunne fastsættes bestemmelser om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og værdiansættelse af bebyggelse i forbindelse med haveafståelser.

Formålet med en haveforening skal være at få etableret et fællesskab og en administration, som både kan varetage kolonisternes interesser indbyrdes og overfor myndighederne, og som kan medvirke til at reglerne om anvendelsen af området overholdes.

Vedtægtsbestemmelser om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og

værdifastsættelse af bebyggelsen i forbindelse med haveafståelser skal medvirke til at sikre, at kolonihaverne ikke bliver urimeligt dyre at erhverve på grund af de priser, der forlanges i forbindelse med overdragelsen af bebyggelsen på havelodderne.

Bestemmelserne har forbillede i Kolonihaveforbundet for Danmarks standardvedtægter for et kolonihaveområde og forbundets hovedbestemmelser for haveafståelser i kolonihaveområderne.

Kolonihaveforbundets bestemmelser anvendes i alle tilfælde, hvor et område udlejes gennem forbundet. Der er derfor ikke behov for at fastsætte lokalplanbestemmelser om disse forhold, hvis det ved lokalplanudarbejdelsen er oplyst, at området skal udlejes gennem Kolonihaveforbundet.

Jordkøbsloven

Ved ændringerne i jordkøbsloven opnår fødevareministeren mulighed for at købe arealer med eksisterende kolonihaver.

Fødevareministeren har efter de hidtil gældende regler i jordkøbsloven mulighed for at købe ejendomme til oprettelse af havekolonier. 31 haveforeninger ligger i dag på ejendomme der ejes af Fødevareministeriet og udlejes til Kolonihaveforbundet for Danmark til videreudlejning til den enkelte haveforening. Haveforeningen står for udlejning af den enkelte havelod.

Vilkårene for kolonihavernes oprettelse, flytning eller videre beståen er ved lovændringen tilgodeset gennem statens mulighed for at pålægge forkøbsret på egnede arealer. Da kolonihaver skal placeres så tæt ved kolonisternes boliger som muligt og derfor både kan ligge i byzone og i landzone, giver lovændringen mulighed for at pålægge forkøbsret også på ejendomme i byzone, når forkøbsretten pålægges med henblik på at fremskaffe jord til kolonihaver.

Med venlig hilsen

Kirsten Vintersborg