

**Baggrundsnotat Kolonihaver****Lovgivning og overordnede planer**

*Planloven og statslige interesser i kommuneplanlægningen 2013*

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaver og andre rekreative områder. Planlovens § 11 a. stk. 1, nr. 9.

Kommunalbestyrelsen skal 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 jf. Planlovens § 11c, § 3, LBEK nr. 790 af 21/06/07 om kolonihaver.

Planloven fastlægger ikke præcist, hvad der menes med kravet om, at antal og placering af nye kolonihaver er i overensstemmelse med "bebyggelsesforholdene". Men det fremgår af lovforslaget, at der primært tænkes på at tilgodese behovet i større kommuner med etageboliger.

I Hovedstadsregionen svarer det til en kommunal dækningsgrad på 2 daghaver pr. 100 etageboliger. Daghaver bør anlægges i byområdet på arealer med god stiforbindelse og i rimelig gang eller cykelafstand fra kommunens etageboliger.

Kolonihaver betragtes principielt som en byfunktion og bør som sådan principielt indpasses i byområdet tæt ved brugerne. I Høje-Taastrup Kommune er det imidlertid ikke muligt at opfylde formålet med lovgivningen og dække behovet for nye haver inden for byområdet, da byområdet er reserveret til andre bymæssige formål. Det må derfor accepteres, at nye overnatningshaver indpasses i landzone i landområdet i nærheden af byen. Arealerne kan blandt andet findes i den nye grønne ring eller i de forlængede kiler. Dette er i overensstemmelse med retningslinjerne for de nye grønne ringe og forlængede kiler i Fingerplan 2007.

Kolonihaveområder, der via lokalplan overføres fra landzone til byzone vil kunne udløse krav om kommunens overtagelse af arealet efter reglerne i planlovens § 48, stk.3. Da kolonihaver anses som værende offentligt formål (Boeck et al. 2002).

*Kolonihaveloven*

Loven definerer kolonihaver som alle havekolonier, hvor der er tilladelse til at opføre hus eller redskabsskur, og opdeler kolonihaver i overnatningshaver og daghaver (nyttehaver o.l.).

Stk.2. Ved kolonihaveområder og kolonihaver forstås de arealer og havelodder, der er omfattet af lov om kolonihaver. Planlovens § 11 c.

Varige kolonihaver kan ikke nedlægges uden udlæg af erstatningsarealer jf. kolonihavelovens § 4, stk.2. Det er kommunen, der ved tilladelse, nedlægger et varigt kolonihaveområde og i den forbindelse skal sikre, at der udlægges erstatningsarealer til kolonihaveformål.

Ved daghaver forstås nyttehaver o.l., hvor der kun er mulighed for et redskabsskur på den enkelte havelod. Ubebyggede arealer i byområdet kan anvendes midlertidigt til daghaver, indtil arealet skal bebygges.

Haver uden ret til bebyggelse på hvert enkelt havelod er ikke omfattet af lovens definition af en kolonihave og bliver ikke automatisk varige ligesom haver med hus.

Kommunen kan pege på konkrete arealer, som kan anvendes til at dække arealbehovet til erstatningshaver og nye haver. Alle nye kolonihaver, der udlægges, bliver varige, uanset om de etableres i by- eller landzone.

#### *Fingerplan 2013*

Kommuneplanlægningen i de indre grønne kiler og i kystkilerne i byfingrene skal sikre, at områderne friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug.

Fingerplanens § 15 stk. 1, nr. 4.

Kommuneplanlægningen i de ydre grønne kiler skal sikre, at areal- og bygningskrævende fri-luftsanlæg kan placeres eller udvides under hensyntagen til stedets landskabs-, natur- og kulturværdier. Fingerplanens § 16 stk. 1, nr. 4.

#### *Den regionale Udviklingsplan 2012 - Ingen bemærkninger*

#### *Udviklingsstrategi 2012 - Ingen bemærkninger*

### **Kommuneplan 2010**

Kolonihaver i Høje-Taastrup Kommune er ejet af både private, stat og kommune.

Kommuneplan 2010 har indarbejdet den tidligere regionplans retningslinjer for kolonihaver:

- nye kolonihaver ikke må være større end 400 m<sup>2</sup>.
- nye kolonihaveområder skal være beliggende i cykelafstand fra en station og med god adgang for cyklister.

Det er i Regionplan 2005 fastlagt, at Høje-Taastrup Kommune skal udpege 16 ha til overnatningshaver. Ifølge Miljøcenter Roskilde er det ikke længere en statslig interesse, at der skal planlægges for kolonihaver ud fra en særlig fordeling i Fingerplanområdet. Høje-Taastrup Kommune har i kommuneplan 2010 ikke udlagt yderligere arealer til kolonihaveformål end de allerede eksisterende områder:

Det drejer sig om allerede etablerede områder:

- Solager A
- Solager b
- Møllehøj
- Brandhøj
- Hedehusene/Fløng
- Grøndalsvænge

I kommuneplanens perspektivdel er der udpeget et mindre reserveareal ved Kallerup nord for Hedehusene jf. kort i planens perspektivdel, der på sigt kan anvendes, hvis der viser sig behov for kolonihaver.

#### *Eksisterende kommunale planer*

Der er udarbejdet landzonelokalplaner for følgende kolonihaveområder:

- Solager A
- Solager B

Der er desuden ved at blive udarbejdet en landzonelokalplan for kolonihaveområdet Brandhøj. Øvrige områder er reguleret via bebyggelsesregulerende servitutter og udlagt i kommuneplan 2010 til kolonihaveområde.

### **Planlægning for kolonihaver i Høje-Taastrup Kommune – forslag til ændringer**

De eksisterende kolonihaveområder oplever et pres på, at ville anvendes som sommerhus eller helårsbolig.

Det bør gøres det mindre attraktivt at anvende kolonihavehuset til helårsbeboelse i praksis (dvs. hvor der ikke er nogen tilmeldt folkeregisteradresse i kolonihavehuset, men hvor kolonihaven i praksis anvendes til helårsbeboelse). Der er i øjeblikket en større lovliggørelsesproces i gang i forbindelse med for store kolonihavehuse og for mange kvadratmeter overdækkede arealer og skure i kolonihaveområderne i kommunen. Der er skønnet ca. 400 lovliggørelses-sager, der skal igangsættes, flere er i gang pt.

#### Forslag til ny retningslinje:

- Lokalplanlægning for kolonihaver skal tilstræbe, at kolonihavehuse fastholdes som sådanne i deres udformning og materialevalg. Således at, kolonihaveområderne ikke giver anledning til helårsbeboelse eller indtryk af at være et sommerhusområde.

<b>Kommuneplan 2010</b>	<b>Kommuneplan 2014</b>
<p>Kolonihaver</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Lokalplanlægningen af kolonihaver skal sikre, at disse planlægges som en integreret del af den lokale og regionale grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden.</li><li>2. Kolonihaver (overnatningshaver) kan etableres i de udpegede områder, som vist på retningslinjekort 7.2.1.</li><li>3. Arealer til kolonihaver i landzonen skal ligge i cykelafstand, højst 4 km, fra en station, og der skal ved lokalplanlægningen skabes god adgang for cyklister.</li><li>4. Arealer til kolonihaver må ikke ved lokalplaner overføres fra landzone til byzone.</li><li>5. Nye havelodder til kolonihaver må ikke være større end 400 m<sup>2</sup> og må ikke anvendes til helårsbeboelse.</li></ol>	<p>Kolonihaver</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Lokalplanlægningen af kolonihaver skal sikre, at disse planlægges som en integreret del af den lokale og regionale grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden.</li><li>2. Kolonihaver (overnatningshaver) kan etableres i de udpegede områder, som vist på retningslinjekort xx.</li><li>3. Arealer til kolonihaver i landzonen skal ligge i cykelafstand, højst 4 km, fra en station, og der skal ved lokalplanlægningen skabes god adgang for cyklister.</li><li>4. Arealer til kolonihaver må ikke ved lokalplaner overføres fra landzone til byzone.</li><li>5. Nye havelodder til kolonihaver må ikke være større end 400 m<sup>2</sup> og må ikke anvendes til helårsbeboelse.</li><li>6. Lokalplanlægning for kolonihaver skal tilstræbe, at kolonihavehuse fastholdes som sådanne i deres udformning og materialevalg. Således at, kolonihaveområderne ikke giver anledning til helårsbeboelse eller indtryk af at være et sommerhusområde. (ny retningslinje)</li></ol>

#### Forslag til tilføjelser til redegørelse:

##### *Udformning og materialevalg:*

Nærmere beskrivelse af krav til udformning og materialevalg vil fremgå af rammebestemmelser for de enkelte kolonihaveområder.

# Til indarbejdelse i forslag til Kommuneplan 2014:

Mathilde 13/6

## Hovedstruktur

### Retningslinjekort: Kolonihaver

- Lokalplanlægningen af kolonihaver skal sikre, at disse planlægges som en integreret del af den lokale og regionale grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden.
- Kolonihaver (overnatningshaver) kan etableres i de udpegede områder, som vist på retningslinjekort xx.
- Arealer til kolonihaver i landzonen skal ligge i cykelafstand, højst 4 km, fra en station, og der skal ved lokalplanlægningen skabes god adgang for cyklister.
- Arealer til kolonihaver må ikke ved lokalplaner overføres fra landzone til byzone.
- Nye havelodder til kolonihaver må ikke være større end 400 m<sup>2</sup> og må ikke anvendes til helårsbeboelse.
- Lokalplanlægning for kolonihaver skal tilstræbe, at kolonihavehuse fastholdes som sådanne i deres udformning og materialevalg. Således at, kolonihaveområderne ikke giver anledning til helårsbeboelse eller indtryk af at være et sommerhusområde.

## Redegørelse

Mathilde 18/6

### Redegørelseskort:

#### Mål

Det er et mål at fastholde, at kommunens kolonihaveområder fremstår og anvendes i overensstemmelse hermed.

#### Baggrund for retningslinjer

Kommunen rummer flere, både små og store kolonihaveområder jf. retningslinjekort xx

Kolonihaveloven definerer kolonihaver som alle havekolonier, hvor der er tilladelse til at opføre hus eller redskabsskur, og opdeler kolonihaver i overnatningshaver og daghaver (nyttehaver o.l.).

Kolonihaver betragtes principielt som en byfunktion og bør som sådan principielt indpasses i byområdet tæt ved brugerne. I Høje-Taastrup Kommune er det imidlertid ikke muligt at opfylde formålet med lovgivningen og dække behovet for nye haver inden for byområdet, da byområdet er reserveret til andre bymæssige formål. Det må derfor accepteres, at nye overnatningshaver indpasses i landzone i landområdet i nærheden af byen. Arealerne kan blandt andet findes i den nye grønne ring eller i de forlængede kiler.

Retningslinjerne sigter mod, at nye kolonihaver i størst muligt omfang integreres i den lokale og regionale grønne struktur.

### *Overnatningshaver*

Kommunen kan pege på konkrete arealer, som kan anvendes til at dække arealbehovet til erstatningshaver og nye haver. Alle nye kolonihaver, der udlægges, bliver varige, uanset om de etableres i by- eller landzone.

Grundejere, der nedlægger varige kolonihaver, dvs. haver med permanent status, skal stille et erstatningsareal til rådighed for kolonisterne til etablering af nye haver.

Retningslinjer om havernes størrelse og anvendelse svarer til Kolonihavelovens krav. Det har været intentionen med Kolonihaveloven at sikre et udbud af flere kolonihaver i en teknisk standard, som begrænser omkostningerne ved erhvervelse af en ny overnatningshave og dermed ikke tilskynder til helårsbeboelse.

Retningslinjerne tilskynder kommunen til at indtænke havekolonier i den grønne struktur og åbne dem for offentligheden, så de bliver til glæde for alle borgere.

### *Daghaver*

Retningslinjerne indebærer, at det alene er kommunens ansvar at skaffe arealer til daghaver (nyttehaver o.l.) .

Ifølge Planlovens § 11 c skal der i kommuneplanen udlægges bynære arealer til kolonihaver i et antal, der svarer til bebyggelsesforholdene. I Hovedstadsregionen svarer det til en kommunal dækningsgrad på 2 daghaver pr. 100 etageboliger. Daghaver bør anlægges i byområdet på arealer med god stiforbindelse og i rimelig gang eller cykelafstand fra kommunens etageboliger.

Ved daghaver forstås nyttehaver o.l., hvor der kun er mulighed for et redskabsskur på den enkelte havelod. Ubebyggede arealer i byområdet kan anvendes midlertidigt til daghaver, indtil arealet skal bebygges.

Haver uden ret til bebyggelse på hvert enkelt havelod er ikke omfattet af lovens definition af en kolonihave og bliver ikke automatisk varige ligesom haver med hus.

### *Udformning og materialevalg*

Nærmere beskrivelse af krav til udformning og materialevalg vil fremgå af rammebestemmelser for de enkelte kolonihaveområder.

### *Planlægning for kolonihaver*

Kolonihaveområder kan inddrages i den planlægning af de bynære områder, der skal sikre landskabs- og naturværdier og fastholde en klar bygrænse, samtidig med at de rekreative formål tilgodeses, jf. retningslinjerne om de regionale og lokale friluftsområder.

Planloven fastlægger ikke præcist, hvad der menes med kravet om, at antal og placering af nye kolonihaver er i overensstemmelse med "bebyggelsesforholdene". Men det fremgår af lovforarbejdet, at der primært tænkes på at tilgodese behovet i større kommuner med etageboliger.

Kommunen vurderer, at der i planperioden ikke er behov for nye udlæg til kolonihaver. I kommuneplanens perspektivdel er der udpeget et mindre reserveareal ved Kallerup nord for Hedehusene jf. kort i planens perspektivdel, der på sigt kan anvendes, hvis der viser sig behov for kolonihaver.

Kolonihaver i Høje-Taastrup Kommune er ejet af både private, stat og kommune.

### *Planprincip*

Det er kun meningsfyldt at etablere nye daghaver (nyttehaver o.l.) i nærheden af de potentielle brugere, der bor i byområdernes etageboliger. Daghaver bør indpasses i byområdet og må derfor indgå i den kommunale planlægning af arealanvendelsen i byområdet.

Overnatningshaver, hvor man kan overnatte i flere dage eller bo om sommeren, kan placeres længere væk fra boligen, hvis man nemt kan komme dertil med toget. Kommunen anvender

et princip om, at arealer til nye overnatningshaver bør placeres i cykelafstand fra en station. På den måde kan der stadig tages hensyn til de husstande og pendlere, der ikke har bil.

Arealer, der er beliggende i en afstand på op til 4 km fra stationen, er potentielt egnede til nye kolonihaver, med mindre det er uforeneligt med andre planmæssige interesser såsom beskyttelsesområder, lavbundsarealer, arealer reserveret til transportkorridor, råstofgravning eller lignende.

### **Lovgivning og overordnede planer**

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for beliggenheden af arealer til fritidsformål, herunder kolonihaver og andre rekreative områder, jf. Planlovens § 11 a. stk. 1, nr. 9. Ved kolonihaveområder og kolonihaver forstås de arealer og havelodder, der er omfattet af lov om kolonihaver jf. Planlovens § 11 c, stk. 2.

Kommunalbestyrelsen skal 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 jf. Planlovens § 11c, stk. 1.

#### *Statslige interesser*

Vedtagelsen af lov om kolonihaver i 2001 og den samtidige ændring af planloven, der pålagde kommunerne at planlægge for kolonihaveområdet, er udtryk for en statslig interesse i, at kolonihaver fortsat skal være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden.

#### *Fingerplan 2013*

Kommuneplanlægningen i de indre grønne kiler og i kystkilerne i byfingrene skal sikre, at områderne friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug. Fingerplanens § 15 stk. 1, nr. 4.

Kommuneplanlægningen i de ydre grønne kiler skal sikre, at areal- og bygningskrævende fri-luftsanlæg kan placeres eller udvides under hensyntagen til stedets landskabs-, natur- og kulturværdier. Fingerplanens § 16 stk. 1, nr. 4.

### **Kildeliste**

#### *Lovgivning:*

- Lov om planlægning", lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 (Planloven)
- "Lov om Kolonihaver", lovbekendtgørelse nr. 790 af 21. juni 2007 (kolonihaveloven).

#### *Overordnede planer:*

- "Fingerplan 2013 - Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning", Miljøministeriet 2013
- "Regional Udviklingsplan", Region Hovedstaden 2012
- "Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen - 2013", Miljøministeriet 2011

#### *Andet:*

- "Kolonihaven i planlægningen", Kulturmiljørådet for Københavns og Frederiksberg Kommuner, 2005.