



Administration af kolonihaveområderne i Tårnby Kommune

Overblik over administration af kolonihaveområderne

For ejere og kolonister er det vigtigt at være opmærksom på nedenstående. De enkelte punkter er nærmere beskrevet i de efterfølgende afsnit.

- Kolonihaver må ikke anvendes som bolig, men kun til dag- og natophold i en begrænset periode. Lovgivningen rummer ingen mulighed for at give tilladelse til natophold for mere end halvdelen af vinterhalvåret og opholdet skal være fordelt på flere perioder.
- Bestemmelserne i lokalplaner er 'lokal lov', som er direkte bindende for ejere og brugere og kan ikke tilsidesættes af egne regler eller tidligere praksis.
- Såvel ejere som kolonister har pligt til at overholde lokalplanens bestemmelser.
- Kommunen er tilsynsmyndighed og har pligt til at få ulovlige forhold lovliggjort via påbud.
- Påbud gives til ejer, ejerrepræsentanter og kolonister.
- Ejere og kolonister har pligt til at efterkomme et påbud.
- Efterkommes et påbud ikke kan det medføre straf i form af tvangsbøder.
- Lovliggørelse kan i nogle tilfælde ske retligt dvs. ved dispensationsansøgning, men må som hovedregel forventes at skulle foregå som fysisk lovliggørelse, dvs. ved hel eller delvis fjernelse. Ikke alle forhold kan lovliggøres retligt.
- Byggeri og anlægsarbejder mv., der ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser kræver kommunens forudgående dispensation.
- Dispensation til bygge- og anlægsarbejder mv. i landzone kræver forudgående landzonetilladelse.
- Ansøger har ikke krav på dispensation, det er kommunalbestyrelsen, der bestemmer om de vil give dispensation.
- Ansøgning om dispensation og landzonetilladelse kræver altid fuldmagt fra kolonihaveforeningens bestyrelse eller ejer.
- De enkelte kolonihaveforeninger er omfattet af privatretlige servitutbestemmelser (deklarationsbestemmelser), som Tårnby Kommune håndhæver privatretlig, dvs. ved domstolene. Dette gælder fx bestemmelser om medlemskab af Kolonihaveforbundet.
- Byggeri og ombygning af kolonihavehuse og småbygninger kræver ikke byggetilladelse og er undtaget bestemmelserne i Bygningsreglement 2018 (BR18) på nær en enkelt bestemmelse i kapitlet om brand samt samtlige af bestemmelserne i kapitlerne om afløb, energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger og vand.
- Byggeri og ombygning af fællesbebyggelse, kloakerings- og vejprojekter, legepladser mv kræver byggetilladelse og er underlagt samtlige bestemmelser i Bygningsreglement 2018 (BR18). Byggetilladelse skal ansøges via den fællesoffentlige ansøgningsportal Byg og Miljø.

1. Kolonihaver må ikke anvendes som bolig

Jf. notat fra Erhvervsstyrelsen dateret d. 23. november 2020 fremgår det at kolonihaveloven blev indført i 2001 og har til formål at sikre, at kolonihaveområder fortsat skal være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden. Med loven definerer man et kolonihaveområde, som et område, hvor bebyggelsen ikke må anvendes til helårsbeboelse.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at bebyggelsen ikke må anvendes til helårsbeboelse. Det vil sige, at bebyggelsen ikke lovligt må være bopæl for nogen i vinterhalvåret, men bestemmelserne om, i hvilket omfang et kolonihaveområde må anvendes, vil i øvrigt kunne variere i praksis.

Uanset forbuddet mod helårsbeboelse i vinterhalvåret, vil kommuner i visse situationer have mulighed for at åbne for flere ophold i løbet af vinterhalvåret. Det lokale råderum følger af, at det ikke er præcist bestemt i kolonihaveloven, hvilke begrænsninger, der ligger i udsagnet om at "i hvilket omfang et kolonihaveområde må anvendes, vil i øvrigt kunne variere i praksis." Variationen kan, jf. bemærkningerne til loven, fastlægges i fx en lokalplan, en dispensation fra byggeloven, en privatretlig servitut og i aftalen om udlejning af arealerne.

Det kan tilføjes, at lokalplandispensationer skal respektere kolonihavelovens forbud mod helårsbeboelse i vinterhalvåret. På den baggrund vil det efter Erhvervsstyrelsens opfattelse være i strid med kolonihavelovens regler og forudsætninger, at muliggøre en anvendelse som bopæl størstedelen af vinterhalvåret. Det vurderes desuden, at ophold ikke sammenlagt må udgøre mere end halvdelen af vinterhalvåret.

Tårnby Kommune har foranlediget af, hvad der tidligere var reguleret via private deklamationer indført bestemmelser i lokalplanerne om ophold som anført i tabel 1:

Tabel 1: Opholdsbestemmelser jf. lokalplanerne for kolonihaveforeningerne	
Kolonihaveforening	"Opholdsbestemmelse" jf. lokalplan
Ny Nordre Eng:	§ 4.2 Kolonihavebebyggelsen må kun bebos i tidsrummet 1. april - eller fra palmesøndag når den falder før den 1. april - til 1. oktober.
Sommervirke	§ 3.4 Området må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun anvendes til natophold i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i forbindelse med weekender og kortvarige ferier.
Ved Pilegården	§ 3.2 Kolonihaverne må kun anvendes til natophold i tidsperioden 1. april til 30. sep. og udenfor dette tidsrum kun i forbindelse med weekender og kortvarige ferier.
Æblehaven	§ 3.2 Området må ikke anvendes til helårsbeboelse og må kun anvendes til natophold i tidsrummet fra 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i forbindelse med weekender og kortvarige ferier
Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær, Sønderbro	§ 4.2 Kolonihaverne må kun anvendes til natophold i tidsperioden 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i forbindelse med weekender og kortvarige ferier.

De gældende lokalplaner for kolonihaveforeningerne fremgår af tabel 3.

Af tabel 1 fremgår det, at der i alle kolonihaveforeninger på nær Ny Nordre Eng i vinterhalvåret er mulighed for natophold i forbindelse med weekender og kortvarige ferier. I Ny Nordre Eng tillades kun natophold i sommerhalvåret.

Af notatet fra Erhvervsstyrelsen fremgår, at såfremt kommunen skulle være sindet at dispensere til et øget ophold i vinterhalvåret vil det være i strid med kolonihavelovens forbud mod helårsbeboelse i vinterhalvåret såfremt der dispenseres til et samlet ophold på mere end halvdelen af vinterhalvåret.



I forlængelse af denne betragtning vurderer Kommunen, at vinterophold i forbindelse med weekender og kortvarige ferier sammenlagt skal være mindre end halvdelen af vinterhalvåret, og at opholdet skal være fordelt på en række perioder.

2. Hvem er ejere og brugere i en kolonihaveforening?

Kommunens sagsbehandling retter sig mod såvel ejere som brugere, det er derfor vigtigt at afklare, hvem der er ejere og brugere af kolonihaveforeningerne, og hvem der kan repræsentere ejer.

I de 13 kolonihaveforeninger omfattet af lokalplaner er kolonihaveforeningernes ejerskab som følger:

- Nordre Vang, Sommervirke og Ny Nordre Eng er beliggende på ejendomme, der er ejet af Staten. Ejendommene administreres af Naturstyrelsen.
Brugsretten til kolonihaveforeningerne administreres via Kolonihaveforbundet til de respektive foreninger, der videreudlejer havelodderne til kolonisterne.
Kolonisterne/brugerne i kolonihaver på statens ejendomme er lejere.
- Kirkevangen er beliggende på en ejendom ejet af Kirken. Ejendommen administreres af Kastrup Kirke (Kastrup Menighedsråd).
Kastrup Menighedsråd udlejer kolonihaveområdet til Haveforeningen Kirkevangen, der videreudlejer havelodderne til kolonisterne.
Kolonisterne/brugerne i Kirkevangen er lejere.
- Sano, Ringen, Ved Pilegården, Kongevang, Æblehaven, Blommehaven, Selandia, Rågårdskær og Sønderbro er beliggende på ejendomme ejet af andelshaveforeninger.
En andelshaveforening er en haveforening, der er organiseret som en andelsforening, der ejer grunden og hvor foreningens medlemmer i kraft af medlemsskabet har brugsret til en parcel af andelshaveforeningens grundareal, dvs. et havelod. Ved køb af en andelshave købes dels andelsretten i foreningen og dels det kolonihavehus og/eller småbygninger, der er opført på det havelod, hvortil der gives en brugsret. Alle kolonihavehuse og småbygninger i en andelshaveforening er opført på foreningens grund og er at betragte som løsøre.
Bestyrelsen i en andelshaveforening er at sidestille med ejeren. Andelshaveforeningernes ejendomme administreres af en bestyrelse eller en administrator udpeget af bestyrelsen.
Kolonisternes/brugernes brugsret til et havelod opnås via deres andel (indskud) i andelshaveforeningen.

Mens det er tydeligt, hvem der repræsenterer ejerskabet i andelshaveforeningerne er dette mere tvetydigt i kolonihaveforeningerne beliggende på Statens og Kirkens ejendomme. I det kolonihaverne udlejes via henholdsvis Kolonihaveforbundet og Kastrup menighedsråd.

I en række situationer vil kommunen kunne nøjes med at kontakte haveforeningernes ejerrepræsentanter. Fx vil varsling af et tilsyn, ved varsling af ejerrepræsentanten og brugeren ofte være tilstrækkeligt. Såfremt ejerrepræsentanten modsætter sig dette vil et nyt varsel blive rettet til ejer og bruger.

Varsling og udstedelse af påbud, skal i forhold til planlovens bestemmelser altid rettes til ejeren og brugeren af det relevante havelod.

Brugerne er altid haveforeningens kolonister.

Ad hoc kontakt til haveforeningerne vil normalt blive rettet til bestyrelserne og de aktuelle kolonister.

Ejere og ejerrepræsentanter er søgt opsummeret i nedenstående tabel 2.

Tabel 2: Ejere og ejerrepræsentanter		
Kolonihaveforening*	Ejer	Ejerrepræsentant
Ny Nordre Eng	Naturstyrelsen	Kolonihaveforbundet, bestyrelse, administrator
Sommervirke	Naturstyrelsen	Kolonihaveforbundet, bestyrelse
Ved Pilegården	Andelshaveforening/bestyrelse [^]	Administrator
Æblehaven	Andelshaveforening/bestyrelse [^]	
Sano	Andelshaveforening/bestyrelse [^]	
Ringen	Andelshaveforening/bestyrelse [^]	Administrator
Kirkevangen	Kastrup Menighedsråd	Bestyrelse
Kongevang	Andelshaveforening/bestyrelse [^]	Administrator
Blommehaven	Andelshaveforening/bestyrelse [^]	
Selandia	Andelshaveforening/bestyrelse [^]	
Nordre Vang	Naturstyrelsen	Kolonihaveforbundet, bestyrelse
Rågårdskær	Andelshaveforening/bestyrelse [^]	Administrator
Sønderbro	Andelshaveforening/bestyrelse [^]	

* Alle kolonihaveforeninger på nær Kirkevangen er varige kolonihaver

[^]Den formelle ejer er Andelshaveforeningen, hvor bestyrelsen ligestilles med ejer.

3. Lokalplaner

Med vedtagelse af Lokalplan 150 for kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro er samtlige kolonihaveområder i Tårnby kommune, som i kommuneplanen er udlagt til kolonihaveområder omfattet af en lokalplan. De gældende lokalplaner for kolonihaveområderne fremgår af tabel 3:

Tabel 3: Lokalplaner for kolonihaveområderne i Tårnby kommune	
Kolonihaveforening	Lokalplan Link til Plandata.dk
Ny Nordre Eng	Lokalplan 46 for et kolonihaveområde ved Nøragersmindevej https://dokument.plandata.dk/20_1030803_PROPOSAL_1174394476495.pdf
Sommervirke	Lokalplan 58.A For Haveforeningen Sommervirke https://dokument.plandata.dk/20_3809075_1515002236029.pdf
Ved Pilegården	Lokalplan 125 H/F Ved Pilegården https://dokument.plandata.dk/20_3187545_1480932650369.pdf
Æblehaven	Lokalplan 139 For H/F Æblehaven https://dokument.plandata.dk/20_9691678_1586254457026.pdf
Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær, Sønderbro	Lokalplan 150 For kolonihaveområderne Sano, Ringen, Kirkevangen, Kongevang, Blommehaven, Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær og Sønderbro https://dokument.plandata.dk/20_10685847_1616414438221.pdf



4. Retsvirkning

Lokalplaner er udarbejdet med hjemmel i planloven, hvoraf det fremgår af § 13.1, at kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt kan beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Bestemmelserne i en lokalplan har status som lokal lov for området. Det betyder, at man i haveforeningerne ikke må foretage bygge og anlægsarbejder, etablere hegn, anvende materialer mv., som er i strid med bestemmelserne i lokalplanerne. Hvilket også fremgår af planlovens §§ 17 og 18. Lokalplansbestemmelser er juridisk bindende for såvel ejere som brugere og ejere og brugere kan i yderste tilfælde retsforfølges såfremt, man har forbrudt sig mod bestemmelserne. Bestemmelserne i en lokalplan kan ikke tilsidesættes af egne regler eller tidligere praksis. Kommunen har en pligt til at få lovliggjort ulovlige forhold. Jf. planlovens §§ 63 og 64

5. Dispensation

Såfremt man ønsker at udføre bygge-, og anlægsarbejder, hegne eller anvende andre materialer mv., som ikke er tilladt kan der søges om dispensation hos Tårnby Kommune. *Se bilag om dispensation.* Dispensationsansøgninger skal altid være fulgt af en fuldmagt fra ejer eller ejers repræsentant, typisk kolonihaveforeningens bestyrelse ellers kan Tårnby Kommune ikke behandle ansøgningen. Det skal bemærkes, at det ikke er muligt at dispensere fra alle bestemmelser ligesom det er op til Kommunalbestyrelsen at afgøre om man vil dispensere. En væsentlig forudsætning for at der kan dispenseres, er at det ansøgte ikke er i strid med lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser og at der foreligger særlige planmæssige forhold, der kan begrunde en dispensation. Der skal i ansøgningen være redegjort for de særlige planmæssige forhold, som ansøger finder kan begrunde en dispensation. Ejere og brugere har ikke ret til en dispensation.

6. Landzonetilladelse

Byggeri, anlægsarbejder mv, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, og derfor kræver dispensation, vil i landzone tillige være omfattet af et forudgående krav om landzonetilladelse. Dette gælder for kolonihaveforeningerne Selandia, Nordre Vang, Rågårdskær, Sønderbro, Sommervirke og Ny Nordre Eng. Fx vil en dispensationsansøgning om et større befæstet areal end tilladt via lokalplanens bestemmelser kræve landzonetilladelse.

7. Fuldmagt

Du skal sende en fuldmagt i alle de sager, hvor du søger eller spørger om noget på en ejendom, du ikke selv ejer, eller hvor en andelshaveforening ejer ejendommen. Kommunen kan derfor ikke foretage sagsbehandling af dispensationsansøgninger eller landzonetilladelser uden at der foreligger en skriftlig fuldmagt fra ejer, administrator eller bestyrelse. En tilladelse i henhold til planloven skal udstedes til ejer af ejendommen. Ansøgninger uden fuldmagt vil blive afvist.



8. Kommunens tilsyn med kolonihaveområderne

Kommunen har jf. planlovens § 51 pligt til at føre tilsyn med, at bestemmelserne i lokalplaner overholdes, og at der igangsættes en lovliggørelse når kommunen er gjort bekendt med et ulovligt forhold.

Kommunen har ingen pligt til at være opsøgende, men skal ragere på forhold der bliver bekendt fx via anden sagsbehandling eller klage. Det er vigtigt at påpege, at kommunen ikke har pligt til fx systematisk at gennemgå kolonihaveområderne med et givet interval, men at kommunen først har pligt til at reagere når kommunen bliver bekendt med et ulovligt forhold.

Når kommunen bliver gjort opmærksom på eller finder et ulovligt forhold vil ejere og kolonister blive partshørt med henblik på at udstede et påbud. Med partshøringen gives ejere og kolonister mulighed for at komme med bemærkninger vedrørende det ulovlige forhold. Ofte vil kommunen gennemføre et varslet tilsyn inden der udstedes påbud.

9. Ejer og brugers pligter og ansvar

Det påhviler til enhver tid såvel ejer som bruger at overholde bestemmelserne i en lokalplan. Såfremt der sker en overtrædelse af bestemmelserne vil såvel ejer som bruger blive gjort ansvarlige.

Manglende kendskab til reglerne eller misforståelse af bestemmelserne, herunder målereglerne er ingen undskyldning i forhold til at overtræde bestemmelserne i lokalplanen.

Ligeledes kan det ikke være en undskyldning, at man har fået tilladelse fra bestyrelsen eller at en entreprenør er kommet til at bygge kolonihavehuset for stort.

Det er altid ejer og brugers pligt at sikre at bygge- og anlægsopgaver mv. følger lokalplanens bestemmelser og føre tilsyn hermed. Manglende indsigt i regler eller mangelfuld kontrol af bygge- og anlægsarbejder er kommunen uvedkommende og kan ikke føre til en lovliggørelse.

Såvel ejere som brugere er ansvarlige for at lokalplanens bestemmelser overholdes. Ejere og kolonister har pligt til at lovliggøre et ulovligt forhold og vil blive oplyst herom via et påbud, der tillige beskriver hvori det ulovlige forhold består samt en tidsfrist for, hvornår forholdet skal være lovliggjort. Kommunen vil i påbuddet tillige oplyse om, hvordan det ulovlige forhold kan lovliggøres.

Såfremt et påbud ikke efterkommes vil kommunen overdrage sagen til politiet, der herefter afgør om sagen skal bringes for Domstolene.

Afgør Domstolen at der er tale om et ulovligt forhold vil ejere/bestyrelser og kolonister kunne gøres økonomisk ansvarlige i form af tvangsbøder indtil et ulovligt forhold er lovliggjort.

Det er kommunen uvedkommende, men det kan nævnes, at en bestyrelse muligvis vil kunne gøres økonomisk ansvarlig i forhold til øvrige medlemmer af foreningen, såfremt foreningen lider et tab som følge af bestyrelsens beslutninger.

10. Hvad sker der når kommunen bliver bekendt med et ulovligt forhold

Når kommunen bliver bekendt med et ulovligt forhold vil kommunen sagsbehandle som følger.

- Kommunen søger sagen oplyst
- Ejer og bruger varsles om at kommunen vil gennemføre et tilsyn
- Ejer og bruger oplyses om sagen og der gennemføres en skriftlig partshøring, hvor ejer og bruger har mulighed for at komme med bemærkninger til sagen
- Der træffes afgørelse i sagen, og der meddeles påbud om, at lovliggøre det ulovlige forhold inden for en fastsat frist. Påbuddet sendes til såvel ejer som bruger sammen med en klagevejledning.



- Efter udløb af klagefrist/afgørelse af klagenævn overdrager Kommunen sagen til Politiet, hvis påbuddet ikke er overholdt.
- Når en sag er overdraget til Politiet er kommunen ikke længere den myndighed som man skal henvende sig til. Det er politiet.

11. Konsekvens af at overtræde lokalplanens bestemmelser

Konsekvensen af at handle i strid med lokalplanens bestemmelser og dermed begå en strafbar handling er, at det ulovlige forhold skal lovliggøres.

Såfremt det vil være muligt, at lovliggøre forholdet ved en dispensation skal kommunen ansøges herom, men det er op til Kommunalbestyrelsen at afgøre om man vil give en sådan lovliggørende dispensation. Dette vil bl.a. afhænge af om dispensationen vil kunne danne præcedens. Lovliggørelse ved dispensation kaldes retlig lovliggørelse.

Når et forhold ikke kan lovliggøres retligt skal det lovliggøres fysisk det vil sige ved fx hel eller delvis nedrivning, udskiftning af materialer, sløjfning af befæstede arealer mv. i et omfang så bygge - eller anlægsarbejdet bliver i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Fysisk lovliggørelse sker for ejers/brugers regning og er kommunen uvedkommende.

12. Servitutter (deklarationer)

Samtlige kolonihaveforeninger er omfattet af privatretlige servitutter med varierende servitutbestemmelser. Kommunen har, når en række betingelser er opfyldt, mulighed for at håndhæve visse privatretlige servitutbestemmelser via planlovens § 43. Dette gælder også servitutbestemmelser, hvor kommunen ikke er påtaleberettiget.

Ved håndhævelse via § 43 bliver den servitutbestemmelse der håndhæves en del af det offentligretlige håndhævelsesgrundlag. Populært sagt trækkes servitutbestemmelsen, der håndhæves ind i planloven og ejere og brugere er pligtig at overholde bestemmelsen og der gives adgang til at klage over kommunens afgørelse til Planklagenævnet mv.

Såfremt en servitutbestemmelse ikke kan håndhæves via planlovens § 43, og kommunen er påtaleberettiget, kan kommunen håndhæve denne privatretlig, dvs. ved domstolene. Kommunen kan ligeledes vælge ikke at benytte sin påtaleret i forhold til enkelte servitutbestemmelser eller servitутten som helhed.

At kommunen ikke benytter sin påtaleret i forhold til en servitutbestemmelse er ikke ensbetydende med at servitutbestemmelsen ikke længere er gældende. En servitutbestemmelse er gældende indtil den er aflyst af Tingbogen.

Desuden kan der være øvrige påtaleberettigede, fx Kolonihaveforbundet, som ønsker at håndhæve sin påtaleret.

Aflysning af servitutbestemmelser og hele servitутten kræver accept fra samtlige påtaleberettigede.

Det skal bemærkes at en række servitutbestemmelser kan være bortfaldet som følge af senere lovgivning. Derfor kan der i servitутterne være bestemmelser som de påtaleberettigede ikke længere kan håndhæve.

Desuden kan der være servitutbestemmelser, der er bortfaldet som følge af lokalplanprocessen, idet de er uforenelig med lokalplanens bestemmelser.

Kommunen håndhæver altid pligt til medlemskab af Kolonihaveforbundet, men fx ikke de bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvor der nu er bestemmelser i lokalplanerne.



13. Byggeloven/Bygningsreglement 2018 (BR18)

Kolonihavehuse kan ikke sammenlignes med hverken enfamilie-, sommerhuse eller nogen form for boligbebyggelse dette uanset om de måtte være opført så de opfylder kravene hertil i gældende Bygningsreglement BR2018 (BR18). Kolonihavehuse og småbygninger er henholdsvis bebyggelse, der kan benyttes til dag- og natophold i en begrænset periode af året, dels bebyggelse der kan bruges til opbevaring, drivhus mv.

Om byggeri i kolonihaveområderne er omfattet af Bygningsreglement 2018 (BR18) er en evig kilde til spørgsmål. For at undgå fremtidige misforståelser skal det understreges at kolonihaveområderne er omfattet af BR18 - det gælder al bebyggelse i kolonihaveområderne. Der er dog stor forskel på, hvilke bestemmelser i BR18 kolonihavehuse og småbygninger på det enkelte havelod og fælles bebyggelse på fællesarealerne er underlagt.

13.1 Byggeri af kolonihavehuse og småbygninger på havelodder

Byggeri af kolonihavehuse og småbygninger på havelodder er fritaget for at søge om byggetilladelse jf. BR18 § 5, stk. 1, der fastlægger:

Følgende typer af byggearbejder skal overholde bygningsreglementet, men kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse:

- 8) *Opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, der er tilladt, og hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed.*

Det følger af BR18 § 5, stk. 3 at undtagelse fra ansøgning om byggetilladelse efter bygningsreglementet ikke undtager fra overholdelse af og ansøgning om tilladelse eller registrering efter anden lovgivning. Fx skal al bebyggelse oplyses til BBR.

Selvom byggeri af kolonihavehuse og småbygninger på havelodder er undtaget kravet om byggetilladelse er byggeriet underlagt bestemmelserne i BR18. Byggeri af kolonihavehuse og småbygninger er imidlertid ikke omfattet af samtlige bestemmelser i BR 18, men kun bestemmelserne refereret i BR18 § 6, stk. 1:

Følgende typer af bebyggelse er helt eller delvist undtaget fra overholdelse af reglerne i denne bekendtgørelse:

- 4) *Kolonihavehuse, hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed, er omfattet af følgende krav i denne bekendtgørelse:*
 - a) *Afløb i kapitel 4.*
 - b) *Røgalarmanlæg eller røgalarm, jf. § 93, stk. 1, nr. 7.*
 - c) *Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger i kapitel 12.*
 - d) *Vand i kapitel 21.*

13.2 Byggeri af fælleshuse, småbygninger, kloakeringsprojekter, legepladser mv. på fællesarealer

Byggeri af fælleshuse, småbygninger, kloakeringsprojekter, legepladser mv. på fællesarealer er omfattet af krav om byggetilladelse og der skal ansøges herom via den fællesoffentlige ansøgningsportal Byg og Miljø.

Byggeriet er omfattet af samtlige krav i BR18.



13.3 Opsummering

Byggeri og anlægsarbejder	Kræves byggetilladelse	Bestemmelser i BR18, som byggeriet er omfattet af
Kolonihavehuse og småbygninger på havelodder	Nej	Kap. 4: Afløb (§§ 69-81) Røgalarmanlæg eller røgalarm, jf. § 93, stk. 1, nr. 7. Kap. 12: Energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger (§§ 299-328) Kap. 21: Vand (§§ 403-419)
Fælleshuse Småbygninger på fællesareal Kloakprojekter Legepladser og lign..	Ja	Alle bestemmelser



Bilag 1 - Dispensation fra planloven (LBK nr. 1157 af 01/07/2020 - Planloven)

DISPENSATION, LOKALPLANER

Du kan søge om dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, hvis der er tale om mindre væsentlige lempelser, som ikke vil ændre den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen, *jf. Planlovens § 19, stk. 1 og 2.*

Du skal være opmærksom på, at kommunen ikke kan dispensere til forhold som i er i strid med principperne lokalplanen, da sådanne forhold kræver vedtagelse af en hel ny lokalplan.

Med principperne menes planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, som er fastlagt ud fra formålet.

Særlig individuel begrundelse

Normalt giver vi kun dispensation, hvis der foreligger en helt særlig individuel begrundelse.

Hovedreglen er, at bestemmelserne i lokalplanen skal følges, men i nogle tilfælde kan det give et bedre resultat at dispensere fra en lokalplan, end strengt at fastholde disse.

Det vil altid bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Med til denne vurdering hører også en vurdering af, om projektet kan løses på en anden måde, så der ikke bliver behov for en dispensation.

Når vi har modtaget din ansøgning, foretager vi en vurdering af,

1. om det ansøgte vil være hensigtsmæssig i forhold til områdets anvendelse,
2. om det ansøgte kan indpasses og svarer til det sædvanlige i området,
3. om det ansøgte indvirkning på karakteren af de tilstødende arealer og bebyggelser.
4. om bestemmelsen måske er blevet forældet.
5. om der kan knyttes betingelser til dispensationen, så der opnås en bedre kvalitet af det, som realiseres.
6. om lokalplanbestemmelsen med tiden er blevet udhulet gennem en udstrakt dispensationspraksis så kommunen ikke kan fastholde en håndhævelse af bestemmelsen.

Naboorientering

Hvis vi vurderer, at afvigelsen fra bestemmelserne i lokalplanen får væsentlig indflydelse på naboejendommene, skal vi foretage en naboorientering af de pågældende naboer, visse foreninger mv., inden vi træffer afgørelse, *jf. Forvaltningslovens § 19.*

Naboorienteringen skal være på minimum 14 dage. De berørte naboer har i denne periode mulighed for at fremsætte bemærkninger til projektet. Du vil få mulighed for at kommenterer naboernes bemærkninger og indsigelser.

Naboernes eventuelle bemærkninger indgår sammen med dine kommentarer og helhedsvurderingen i vores samlede bedømmelse af projektet, *jf. Planlovens § 20.*

I tilfælde hvor kommunen skønner, at dispensationen er uden større betydning for naboerne, kan naboorientering dog udelades, *jf. Planlovens § 20, stk. 2 pkt. 1.*

Andre myndigheder

Hvis det er nødvendigt, vil vi indhente tilladelse efter Naturbeskyttelsesloven, Vejloven, Miljøloven m.v., ved at sende det ansøgte i høring til de instanser, der administrerer de pågældende lovgivningsområder f.eks. vejmyndighed, miljømyndighed m.v.

Bygge- og Ejendomsudvalget

Din ansøgning skal forelægges Bygge- og Ejendomsudvalget til afgørelse. Da dit projekt kan have en væsentlig overordnet betydning, særlige byplanmæssige interesser eller visioner for området.

Du har ikke krav på en dispensation, det er op til medlemmerne af Bygge- og Ejendomsudvalget at afgøre, om de ønsker at give dispensation eller ej.



Hvor der er tale om en helt ny eller nyere lokalplan vil Bygge- og Ejendomsudvalget være meget restriktive i forhold til at dispensere, men selv hvor der er tale om en ældre lokalplan kan det ikke forventes, at der kan opnås dispensation, med mindre der er tale om forhold af mere bagatelagtig karakter.

Betingelser

Der kan knyttes betingelser til dispensationen eller en tilladelse til at afvige fra byggeretten. Hvis der er tale om væsentlige betingelser, som kan få betydning for efterfølgende ejere af ejendommen, kan vi forlange dem tinglyst på ejendommen.

Afgørelse

Afgørelsen vil blive meddelt skriftligt til ejer og ansøger.

Tilladelsen kan bortfalde

Dispensationer fra en lokalplan gives altid i henhold til Planloven.

I følge Planloven bortfalder en dispensation, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter du har fået den eller hvis der ikke inden 3 år udstedes tilladelse til det byggearbejde dispensationen vedrører, *jvf. Planlovens § 56, stk. 1.*