



Høring om en ny kolonihavehandleplan

August 2017

TEKNIK OG MILJØ
Center for Miljø og Energi
Aarhus Kommune



Udgiver:
Aarhus Kommune
TEKNIK OG MILJØ
Center for Miljø og Energi
Aarhus Kommune

Sekretariatet
Grøndalsvej 1
8260 Viby J

Telefon: 89 40 22 13
Direkte telefon: 89 40 26 85

Direkte e-mail:
kolonihaver@mtm.aarhus.dk
www.aarhus.dk

Sagsbehandler:
Henning Skaarup

BAGGRUND

Aarhus Kommune har igangsat en proces med udviklingen af en handleplan for kolonihaverne i Kommunen. Baggrunden herfor er som beskrevet i "Notat om udviklingen af handleplan for kolonihaveområdet i Aarhus Kommune fra december 2016" (bilag 4), hvor det blev konstateret:

- At der i de 4 kommunale kontrakter eksisterer vidt forskellige kontraktligt grundlag for de forskellige haveforeninger.
- At kontrakterne både i form og indhold er ude af trit med nutidens behov og krav.
- At reglerne fortolkes meget forskelligt, og der er konstateret overbebyggelse i forhold til gældende aftaler.
- At der er en voksende ulovlig helårsbeboelse.

Med udgangspunkt i ovennævnte notat blev der d. 15 marts afholdt møde for samtlige kolonihavebestyrelser i Aarhus Kommune med temaerne om overbebyggelse og helårsbeboelse på dagsordenen. I forlængelse af mødet blev der nedsat tre arbejdsgrupper, som skulle udarbejde materiale til grundlag for en generel høring om kolonihaveområdet. De tre arbejdsgrupper, hvor alle kunne melde sig som deltagere, skulle behandle følgende emner:

- Helårsbeboelse og overbebyggelse
- Lejekontrakter
- Byggetekniske regler.

Grupperne har mødtes i perioden fra marts til juli 2017.

HVORFOR HØRING?

Aarhus Kommune er grundejer for godt 80 % af samtlige kolonihaveejere i Aarhus Kommune. På den baggrund *kan* Aarhus Kommune som ejer sætte spillereglerne. Aarhus Kommune skal imidlertid varetage alle borgeres interesser og se området som en helhed i forhold til kommunens samlede interesser. Det er således Aarhus Byråd, der sætter rammerne for kolonihavernes udvikling, og byrådet er i den forbindelse interesseret i dialog og samarbejde. Derfor er dine input vigtige i forhold til at skabe et godt og nuanceret grundlag for, at byrådet (kun i den forbindelse) kan træffe beslutning om en samlet handleplan for kolonihaveområdet.

HØRINGENS INDHOLD

Helårsbeboelse og overbebyggelse

Inden for temaet helårsbeboelse og overbebyggelse er der i arbejdsgruppen generel enighed om, at der trods udfordringer med overbebyggelse generelt er taget initiativer, som reducerer problemet.

Hvad angår helårsbeboelse er der forskellige holdninger til, hvilken vej arbejdsgruppens medlemmer mener, Aarhus Kommune bør gå. Nogle ønsker bedre muligheder for at handle og eventuelt sanktionere i forhold til gældende regler, mens andre ønsker lempelser af forbuddet om helårsbeboelse i forskellig grad fra at give mulighed for at overnatte lejlighedsvis i kolonihaverne i vinterhalvåret til at tillade haveforeninger med helårsbeboelse.

Byrådet skal derfor tage stilling til, hvilken retning Aarhus Kommunes kolonihaver skal bevæge sig i. Helårsbeboelse har vist sig ganske vanskeligt at håndhæve generelt for både kommunen, Kolonihaveforbundets Aarhuskreds samt de enkelte kolonihavers bestyrelser. Der vil derfor også efter høringsperioden være behov for at undersøge de juridiske muligheder nærmere, som f.eks. brug af deklarationer og temalokalplaner, som vil give kommunen mulighed for at handle på overtrædelser direkte over for lejere.

Generelt kan det tilføjes, at det i henhold til kolonihaveloven ikke er muligt at etablere kolonihaver med helårsbeboelse.

Inden for emneområdet helårsbeboelse og overbebyggelse ønskes, udover høringsvar til konkrete foreslåede initiativer, specielt holdninger til helårsbeboelse på et mere overordnet niveau – hvilken vej ønskes det, at Aarhus Kommune skal gå? De forskellige hensyn og overvejelser, som har været diskuteret i arbejdsgruppen, fremgår af bilag 1.

Lejekontrakter

For temaet lejekontrakter er der med input fra arbejdsgruppen udarbejdet et udkast til ny lejekontrakt, som kan danne grundlag for forhandlinger med Aarhus Kommunes kolonihavekontraktparter (Kolonihaveforbundets Aarhuskreds, Haveforeningen Bjødstrup Mose, Haveforeningen Søvang og Brabrand Haveforening). Der er således et bilag 2A, der vedrører en kontrakt med Kolonihaveforbundets Aarhuskreds og et bilag 2B, der vedrører en individuel haveforening. Kontrakten med Haveforeningen Søvang udløber i april 2018, mens de øvrige udløber i henholdsvis 2030, 2034 og 2038.

Aarhus Kommune respekterer de nuværende kontrakters løbetid hvis de efterleves, men tror samtidig at alle er interesseret i skabe et kontraktgrundlag, som kan skabe gode rammer om kolonihaveområdet. Det er Aarhus Byråd, som endeligt skal tage stilling til, om de ønsker at genforhandle kontrakterne på baggrund af det nye kontraktforslag.

Inden for temaet lejekontrakter ønskes høringsvar, som overordnet forholder sig til detaljeringsgraden, forholdet mellem decentrale og centrale bestemmelser og kommentarer til de specifikke paragraffer. De forskellige hensyn og overvejelser, som har været diskuteret i arbejdsgruppen, fremgår af bilag 2A og bilag 2B.

Byggetekniske retningslinjer

Kolonihaveforbundets Aarhuskreds har hidtil alene udstukket rammerne for de byggetekniske retningslinjer. Når det nu alligevel er sat på dagsordenen, skyldes det, at mangel på byggetekniske retningslinjer uden for Aarhuskredsen har givet anledning til overbebyggelse, ligesom de byggetekniske retningslinjer fra Kolonihaveforbundets Aarhuskreds har medført mange konflikter. De byggetekniske retningslinjer er således en fortolkning og præcisering af rammerne.

Den overdækkede terrasse danner i dag grundlag for en betydelig del af det ulovlige byggeri i kolonihaverne, og der har i arbejdsgruppen været forskellige holdninger til, hvordan udfordringerne skal imødekommes. Disse forskelle fremgår af udkastet i bilag 3.

Byrådet forventes ikke at skulle godkende de byggetekniske regler, men som noget nyt vil Aarhus Kommune kræve, at ud over lejekontrakten skal ske en godkendelse af haveforenings-/Aarhuskredsens byggetekniske regler.

Aarhus Kommune vil efterfølgende også gå i dialog med private haveforeninger og overvejer også, om de byggetekniske retningslinjer, eller dele heraf, kan være en del af en deklaration eller temalokalplan. Hensigten med deklaration og temalokalplan er, at der kan pålægges forpligtelser og begrænsninger for beboere inden for givet lokalplanområde/matrikel.

Inden for emneområdet byggetekniske retningslinjer ønskes særligt høringssvar om, hvorvidt der er en tilstrækkelig detaljeringsgrad i de byggetekniske regler, om sprogbrugen er forståelig (og ikke for byggeteknisk), og ikke mindst forslag til, hvordan problematikken om overdækket terrasse/havestue kan håndteres.

Udover dette dokument sendes følgende fem dokumenter i høring blandt alle kolonihaveforeninger i Aarhus Kommune samt offentligheden (via hjemmesiden).

- Bilag 1: Indsatser mod helårsbeboelse og overbebyggelse.
- Bilag 2A og 2B: Udkast til nye harmoniserede lejekontrakter for Kolonihaveforbundets Aarhuskreds og individuelle haveforeninger (Haveforeningen Bjødstrup Mose, Haveforeningen Søvang og Brabrand Haveforening).
- Bilag 3: Udkast til nye byggetekniske retningslinjer.
- Bilag 4: Baggrundsmateriale fra december 2016 - Notat om udviklingen af en handleplan for kolonihaveområdet i Aarhus Kommune.

I de næste afsnit er en introduktion til de forskellige bilag, som bør læses forud for de egentlige bilag.

Høringsperioden løber fra 22. august til 22. oktober kl. 12.00.

Høringssvar bedes inddelt i forhold til de 3 hovedområder som skitseret ovenfor. I forbindelse med fremsendelse vil vi gerne have oplyst navn og hvilken kolonihaveforening du evt. er medlem af. Ligeledes vil vi gerne vide, hvis det er et samlet svar fra en haveforenings bestyrelse eller lignende.

Svaret sendes via mail til kolonihaver@mtm.aarhus.dk

Hvis en eller flere haveforeninger ønsker oplæg til en debataften, stiller Henning Skaarup fra Aarhus Kommune og Jesper Nymann fra HF Søvang gerne op.

OM BILAG 1: HELÅRSBEBOELSE OG OVERBEBYGGELSE

ARBEJDSGRUPPEN FOR HELÅRSBEBOELSE HAR UDARBEJDET FØLGENDE MÅLSÆTNING FOR DERES ARBEJDE:

Kolonihaverne skal bevare deres særpræg som rekreative grønne områder i byen med mindre bebyggelse til gavn for både for kolonihavelejerne og byens borgere. Der skal sættes en stopper for overbebyggelse, da det udfordrer kolonihavernes særpræg.

Vedrørende helårsbeboelse kunne der ikke opnås en fælles målsætning.

Af kolonihavelovens §2 stk. 4 fremgår det, at bebyggelse i kolonihaveområder ikke må anvendes til helårsbeboelse. Formålsparagraffen for kolonihaveloven lyder desuden "Loven skal sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden".

Bestemmelserne har dog vist sig meget vanskelige at påse i praksis for både kommune, kolonihaveforbundet samt de enkelte haveforeninger.

Som beskrevet i "Notat om udviklingen af handleplan for kolonihaveområdet i Aarhus Kommune" skabes i disse år grobund for, at helårsbeboelsen stiger i omfang. Det skyldes til dels lovgivningen om varige kolonihaver, Aarhus Kommunes kloakering af kolonihaverne, udvidelse af størrelsen på kolonihavehusene fra 40 til 50 m² (plus 15 m² overdækket terrasse), samt udvidelse af den periode man må bo i kolonihaverne fra 6 til 7 måneder.

Aarhus Kommune yder (desuden) et betydeligt økonomisk bidrag til at holde lejepriserne på et lavt niveau. Denne økonomiske støtte til kolonihaverne kan føles som urimelig forskelsbehandling for det omkringliggende samfund, såfremt kolonihaverne benyttes til helårsbeboelse.

I arbejdsgruppen for helårsbeboelse har der imidlertid fra nogle medlemmer været et udtalt ønske om at lempe på reglerne om helårsbeboelse, f.eks. at tillade at enkelte haveforeninger har helårsbeboelse mod øget betaling af arealleje. Ofte fremhæves eksempler fra Københavns Kommune med kolonihaver med helårsbeboelse. Disse områder blev imidlertid undtaget fra loven om varige kolonihaver ved lovens ikrafttrædelse og er derfor rent juridisk ikke at betragte som kolonihaveområder. Egentlig helårsbeboelse kan derfor ikke etableres i Aarhus Kommunes kolonihaveområder.

Andre bestyrelsesmedlemmer har udtrykt et ønske om tydeligere regler og mere støtte fra Aarhus Kommune til at få reglerne overholdt.

Bilag 1 beskriver derfor tre handlemuligheder, som kan forfølges. Det er;

- at iværksætte nye tiltag og værktøjer for at undgå helårsbeboelse og overbebyggelse
- at fortsætte inden for de nuværende rammer, men med øget fokus på oplysning om gældende regler om helårsbeboelse og overbebyggelse
- at lempe på reglerne omkring opholdstidspunkter.

Høringssvarene til bilag 1 bliver videreformidlet til byrådet, når de skal træffe beslutning om, hvilket retning kolonihaverne skal bevæge sig i.

OM BILAG 2A OG 2B: UDKAST TIL NYE LEJEKONTRAKTER ARBEJDSGRUPPEN FOR LEJEKONTRAKTER HAR UDARBEJDET FØLGENDE MÅLSÆTNING FOR DERES ARBEJDE:

Foreningskulturen og medindflydelse skal fremmes og støttes med enkle regler, der kan administreres af foreningerne. Plads til mangfoldighed, socialt engagement og medindflydelse er bærende grundværdier for kolonihavekulturen.

Aarhus Kommune har i dag fire forskellige kontrakter inden for kolonihaveområdet. De fleste har mange år på bagen, og sproget kan derfor være svært læseligt, og visse forhold kan i dag synes forældede. En af kontrakterne skal fornyes i 2018, mens den længst løbende kontakt går til 2038.

Målet med forhandling af nye lejekontrakter er at skabe klare og gennemsikkelige kontrakter med samme løbetid, som gælder for alle kommunale kolonihaver. Det betyder bl.a. at udvalgte bestemmelser fra Kolonihaveloven indarbejdes, at sprogbrugen forenkles og moderniseres, og at kontrakten gøres relevant for alle kolonihaveejere, og at indholdet er i bedre overensstemmelse med den virkelighed, som opleves i kolonihaveforeningerne.

Kontraktudkastet rummer lempelser for skure og drivhuse samt stramning om hushøjde. Endvidere er der for kontraktudkastet for Kolonihaveforbundets Aarhuskreds lagt op til decentralisering af forhold som hækhøjde, parkering m.v., som kan besluttet hos et flertal i den enkelte haveforening.

Undtagen nogle få haver under DSB og Banedanmark er alle kolonihaver i Aarhus Kommune varige kolonihaver i henhold til kolonihavelovens bestemmelser. Kontrakternes løbetid afspejler således ikke usikkerhed om kolonihaveområdernes fortsættelse.

Bilag 2A indeholder et udkast til en ny kontrakt med Kolonihaveforbundets Aarhuskreds (28 haveforeninger). Bilag 2B er et udkast til en ny kontrakt med haveforeninger, som ikke er medlem af Kolonihaveforbundet (Haveforeningen Bjødstrup Mose, Haveforeningen Søvang og Brand Haveforening).

Høringssvarene til bilag 2A og 2B bliver videreformidlet til byrådet, når de skal træffe beslutning om, hvilket retning kolonihaverne skal bevæge sig i.

OM BILAG 3: UDKAST TIL NYE BYGGETEKNISKE RETNINGSLINJER ARBEJDSGRUPPEN FOR DE BYGGETEKNISKE REGLER HAR UDARBEJDET FØLGENDE MÅLSÆTNING FOR DERES ARBEJDE:

De byggetekniske regler og deres formål skal være enkle og lette at forstå for alle. Reglerne skal danne grundlag for en fælles forståelse og ønske om reglernes overholdelse samt sikre en ensartet administration.

Reglerne skal kunne anvendes i alle Aarhus Kommunes kolonihaver, uanset om haveforeningerne er medlem af kolonihaveforbundets Aarhuskreds eller ikke.

De små kolonihavehuse er en central del af kolonihavernes særpræg, hvorfor der ikke lægges op til lempelser om husstørrelse.

Kolonihaveområdet har historisk set været præget af ringe præcisering af byggeretningslinjerne eller manglende overholdelse af disse. Inden for de seneste to år har der dog været et øget fokus på overholdelse af byggreglerne, særligt inden for Kolonihaveforbundets Aarhuskreds. Således har implementeringen af reglen om, at et kolonihavehus skal opmåles og godkendes inden salg betydet, at mange huse er blevet lovliggjort.

En nytænkning af de byggetekniske regler med fokus på forenkling og formidling af reglernes formål, vurderes at være en afgørende faktor for at sikre reglernes overholdelse.

Med udgangspunkt i Kolonihaveforbundets Aarhuskreds' byggetekniske arbejdsregler har arbejdsgruppen haft et ønske om at skabe grundlaget for fælles byggetekniske retningslinjer for alle kolonihaveforeninger i Aarhus Kommune.

Det skal i den forbindelse understreges, at eksisterende byggeri med en godkendt ibrugtagningstilladelse forsat vil være lovlig, selvom byggeriet ikke er i overensstemmelse med det nye regelsæt. Regelsættet får således alene indvirkning på nybyggeri samt lovliggørelse af ulovligt byggeri.

Med de forskelligheder der i dag findes i kontrakterne, både inden for Kolonihaveforbundets Aarhuskreds, hvor specielt Dybkjær skiller sig ud som duekoloni og Haveforeningen Søvang, Haveforeningen Bjødstrup Mose og Brabrand Haveforening med individuelle kontrakter, er det nødvendigt, at der arbejdes med en langsigtet plan, hvor de byggetekniske regler gradvist ensartes.

Nye og bæredygtige teknologier vinder indpas i tidens byggeri, og i takt med generationsskiftet i kolonihaverne, hvor mange unge og børnefamilier kommer til, er der brug for nytænkning i kolonihaverne. Forslaget til nye byggetekniske retningslinjer indebærer derfor en lempelse på mange forhold for at give plads til kreative og bæredygtige tanker og sikring af fleksibilitet i reglerne i forhold til nutid og fremtid.

Forslaget til de byggetekniske regler er udarbejdet således, at ønsker den enkelte haveforening stramninger i forhold til de fælles byggetekniske regler, kan dette besluttes i haveforeningens egne vedtægter og ordensregler. Der kan dog ikke lokalt lempes i forhold til de fælles byggetekniske regler.

Høringssvarene til bilag 3 bliver videreformidlet til byrådet, når de skal træffe beslutning om, hvilket retning kolonihaverne skal bevæge sig i.



Aarhus Kommune
Teknik og Miljø
Center for Miljø og Energi
Grøndalsvej 1C
8260 Viby J
www.aarhus.dk



Bilag 1

Helårsbeboelse og overbebyggelse Arbejdsgruppe: Helårsbeboelse og overbebyggelse

Deltagere:

Jesper Nyman: HF Søvang, Jørgen Jensen: HF 1941, Lars: HF Riisskov, Lis Heichendorff: HF Sølyst, Betina og Finn: HF Fritiden,
Finn Mehling: HF Bjødstrup Mose, Tove Kjær Jensen: HF Bakkevang, Marie Tandrup og Henning Skaarup Aarhus Kommune

August 2017



Bilaget beskriver tre mulige veje for en fremtidig udvikling af kolonihaverne i Aarhus Kommune, hvad angår helårsbeboelse og overbebyggelse. I arbejdsgruppen har der været delte holdninger til, hvorvidt især helårsbeboelse skal undgås. Notatet afspejler de holdninger og handlemuligheder, som har været diskuteret undervejs.

Vej nummer 1: Nye tiltag og værktøjer for at undgå helårsbeboelse og overbebyggelse

Det har vist sig vanskeligt i praksis for både kommuner, Kolonihaveforbundet samt de enkelte haveforeninger, at sætte effektivt ind overfor helårsbeboelse. Aarhus Kommune har på baggrund af lejekontrakten ingen mulighed for at opsig den enkelte lejer. I tidligere retssager har det også vist sig i praksis at være vanskeligt for de enkelte haveforeninger, at opsig helårsboere pga. utilstrækkelige beviser.

Hvad angår overbebyggelse, er der inden for Kolonihaveforbundets Aarhuskreds, i forbindelse med udvidelsen af antallet af lovlig kvadratmeter til 50, indgået en aftale om lovliggørelse ved salg af kolonihavehuse. Kolonihavehuse kan således ikke sælges, førend de er lovliggjort. Dog med mulighed for dispensation, hvor sælger "kun" betaler for 40 m² og køber forpligtes til at lovliggøre huset inden for 12 måneder. Denne nye bestemmelse efterleves og har medført, at meget ulovligt byggeri er lovliggjort.

Enkelte haveforeninger uden for Kolonihaveforbundet har haft dispensation på eksisterende overbebyggelse. For at skabe en bevægelse mod lovliggørelse, har langt de fleste haveforeninger regler for, at disse kvadratmeter ikke kan genopføres, hvis huset rives ned. Samtidig er der generelt i alle haveforeninger et større fokus på at overholde gældende byggeretningslinjer.

Det foreslås, at udbrede sådanne tiltag til alle kolonihaver.

Når det ulovlige byggeri skal lovliggøres (og med nye harmoniserede byggeretningslinjer for alle kolonihaver), skal der tages hensyn til, at enkelte haveforeninger historisk/kontraktligt har haft mulighed for større huse, blandt andet ved duehold. Det er vigtigt med fleksibilitet, hvor kursen mod lovliggørelse af flere kolonihavehuse og gradvise forandringer fastholdes.

For at fastholde og følge, hvorvidt bevægelsen går mod mindre ulovligt byggeri, vil det være hensigtsmæssigt med en registrering af de ulovlige forhold i de enkelte haveforeninger. Ved registreringen skal det sikres, at det ikke bliver en uoverskuelig stor opgave for haveforeningernes bestyrelse. Langt de fleste haveforeninger har en fornemmelse af, hvilke huse der har ulovligt opført byggeri. Samtidig vil registreringen sikre øget synlighed om reglerne og mere fokus på deres overholdelse.

Meget af det nuværende ulovlige byggeri vurderes at bunde i anvendelsen af den overdækkede terrasse, som i dag efter reglerne må vejsikres med udtagelige vinduer. I praksis er mange af de overdækkede terrasser omdannet til egentlige havestuer, og ved nybyggeri/tilbygninger forekommer det, at den overdækkede terrasse efter en ibrugtagningstilladelse inddrages i boligen ved, at vælte muren mellem hus og terrasse. Derfor er vejen til at undgå ulovligt byggeri fremadrettet blandt andet at lave nye regler for overbygget terrasse/havestue samt sikre, at disse regler overholdes. Dette tiltag er beskrevet i bilag 3 – byggetekniske retningslinjer og vil lovliggøre mange overdækkede terrasser/havestuer.

I forbindelse med at flere haveforeninger har efterspurgt bedre værktøjer til at sikre reglernes overholdelse, og at Aarhus Kommune påtager sig en større rolle i forbindelse hermed, vil Aarhus Kommune vurdere følgende initiativer:

- Som myndighed har Aarhus Kommune mulighed for at udarbejde en temalokalplan for alle kolonihaver i Aarhus Kommune, hvilket vil kunne anvendes til at kræve ulovlige forhold lovliggjort og sanktionere overfor ulovligt byggeri overfor den enkelte lejer.

- En anden mulighed er, at udarbejde en deklaration for alle kolonihaver på Aarhus Kommunes jord, som præciserer de byggetekniske regler samt anvendelsen af boligen (helårsbeboelse). De juridiske aspekter ved udstedelse af en deklaration skal fortsat undersøges nærmere.
- Endelig vurderer Aarhus Kommune muligheden for at opkræve markedsleje for haveforeninger der overtræder bestemmelserne om helårsbeboelse. Lejen normaliseres, når helårsbeboelsen er stoppet. I praksis vil det betyde at alle, også dem der ikke benytter haverne ulovligt, vil blive ramt, og det er tvivlsomt, at der er juridisk dækning herfor.

Samlet kan de debatterede forslag opsummeres som:

- Udbredelse af regler for lovliggørelse ved salg eller ombygning/genopførsel (med hensyn til historiske forhold).
- Registrering af de ulovlige forhold.
- Tydelig adskillelse mellem hus og overdækket terrasse/havestue.
- Implementering af lokalplan/deklaration.
- Markedsleje.

Vej nummer 2: De nuværende rammer med øget fokus på oplysning og forebyggende tiltag i de enkelte haveforeninger

Omfanget af helårsbeboelse og ulovligt byggeri er meget forskelligt udbredt mellem kolonihaverne. I nogle haveforeninger gør bestyrelsen allerede en indsats for, at forventningsafstemme overfor kommende lejere om forbuddet mod helårsbeboelse.

En øget kommunikationsindsats fra både kommune og især de enkelte kolonihave-bestyrelser, forventes at kunne have en vis forebyggende effekt. Udover dialog og forventningsafstemning med kommende lejere, kan et andet tiltag være information på generalforsamlinger og lignende.

Der kan fra Aarhus Kommunes side af ikke stilles krav om f.eks. lukning for vandet, men der kan dog fortsat gøres brug af disse værktøjer lokalt i de enkelte haveforeninger.

Samlet kan de debatterede forslag opsummeres som:

- Mere og bedre kommunikation om gældende regler.
- Tiltag lokalt for at begrænse helårsbeboelse.
- Fastholdelse af de nuværende regler for lovliggørelse ved salg eller ombygning/genopførsel.
- Tydelig adskillelse mellem hus og overdækket terrasse/havestue (se under vej nummer 1).

Vej nummer 3: Lempelser for opholdsperioden

Arbejdsgruppen har gjort opmærksom på, at en del af helårsbeboelsen skyldes, at nogle lejere kan have sociale eller fysiske udfordringer, som gør det svært at "passe ind" i det omkringliggende samfund. Andre gange kan det være konkrete private hændelser, som udløser "midlertidig" helårsbeboelse som f.eks. en skilsmisse. I de ovenstående tilfælde har bestyrelserne generelt accepteret helårsbeboelse. Bestyrelserne ønsker derfor, at der kan dispenseres fra forbuddet mod helårsbeboelse i helt særlige tilfælde.

I arbejdsgruppen har der også været bestyrelsesmedlemmer, som ønsker forbuddet mod helårsbeboelse lempet eller ophævet.

I flere haveforeninger er dagsophold i vinterhalvåret i vækst, f.eks. ved fællesaktiviteter såsom fællesspisning, fester og arbejdsdage. Ved disse aktiviteter accepterer visse haveforeninger overnatning. I andre haveforeninger ønskes lejlighedsvis mulighed for overnatning f.eks. ved helligdage, weekender eller i skolernes ferieperioder. Udfordringen ved at tillade lejlighedsvis overnatning er, at det vil gøre det endnu mere vanskeligt at opretholde og påvise overtrædelse af reglerne om helårsbeboelse. I henhold til gældende regler må man opholde sig i kolonihaven fra kl. 7-21, men der må ikke overnattes. Altså er det muligt med helårsanvendelse, men det er fortsat ikke tilladt at overnatte i vinterperioden.

Andre haveforeninger ønsker, mod en lejeforhøjelse, generelt at tillade helårsbeboelse for deres haveforeninger. I Københavns Kommune er der kolonihaveforeninger, som er omdannet til helårsbeboelse. Det har dog kun været muligt, da disse områder blev undtaget lovgivningen om varige kolonihaver ved lovens indførelse. De blev således klassificeret som IKKE-varige kolonihaver og er i dag rent juridisk ikke kolonihaveområder længere. Alle Aarhus Kommunes kolonihaver, bortset fra DSB-haver, er varige kolonihaver, og helårsbeboelse kan derfor ikke tillades.

En anden foreslået lempelse er, at retten til helårsbeboelse skal kunne optjenes ved høj alder/mange års medlemskab. Lovligheden af sådan et tiltag er tvivlsomt, eftersom helårsbeboelse i kolonihaverne er forbudt efter kolonihaveloven.

Samlet set kan de debatterede forslag opsummeres som:

- Dispensation mod helårsbeboelse i særlige tilfælde.
- Lejlighedsvis tilladelse til overnatning i vinterperioden.
- Optjening af rettigheden til helårsbeboelse.



Bilag 2A

Lejekontrakt (kontrakt Aarhuskredsen) Arbejdsgruppe lejekontrakter

Deltagere:

Jesper Nymann: HF Søvang, Lars Spring: HF 1941, Erland: HF Søholm, Bente Gregersen: HF Sølyst, Pia Vogelius: HF Grænsen,
Finn Mehling: HF Bjødstrup Mose, Marie Tandrup og Henning Skaarup: Aarhus Kommune

August 2017

TEKNIK OG MILJØ
Center for Miljø og Energi
Aarhus Kommune



Alle bemærkninger i kursiv

§1 Parterne

- Mellem Århus Kommune, v/Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø, og Kolonihaveforbundets Aarhuskreds (her kaldet lejer) oprettes lejekontrakt omfattende følgende arealer, der henligger som kolonihaveområde: Matr. Nr. xxx. Arealerne, som er på xxx m², er indtegnet på vedlagte bilag x.
- Medlemmerne af foreningerne under Aarhuskredsen er pro rata ansvarlige for kredsens forpligtigelser efter kontrakten. Således vil 1 medlem i en haveforening hæfte for 1/3200 del af foreningens forpligtigelser, hvis udgangspunktet er at Kredsen har 3200 medlemmer. *(Medlemmer af arbejdsgruppen mener at kommunen ikke kan blande haveforeningernes medlemmer ind her. Der bliver lavet en juridisk vurdering af dette).*

§2 Lejemålets løbetid m.m.

- Det lejede kolonihaveområde er, i henhold til Kolonihaveloven, defineret som varige kolonihaver og kan kun nedlægges, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn taler herfor. Spørgsmål om inddragelse af dele af området, ekspropriation m.v. følger Kolonihavelovens bestemmelser.
- Lejemålet træder i kraft med virkning fra 1. april 2018 og er gældende for en periode på 20 år. Lejemålet, der er uopsigeligt fra kommunens side, genforhandles og fornyes inden den 1. april 2038. Kredsen kan i lejeperioden opsig lejeaftalen med 1 års varsel til den 1. april.
- Der kan, forinden lejemålet udløber, dog tidligst 5 år før på kredsens initiativ, optages en forhandling om lejemålets forlængelse og vilkårene herfor.
- Kredsen har ret til at søge forhandling med ejeren om løsning af eventuelle spørgsmål, som ikke er omfattet af denne kontrakt.

§3 Lejeafgift samt regulering af denne m.m.

- Den årlige lejeafgift udgør pt. 1,58 kr. pr. m² og reguleres som nedenfor anført.
- Den årlige lejeafgift reguleres op eller ned i overensstemmelse med Danmarks Statistiks hvert år offentliggjorte januar – nettoprisindeks. Lejeafgiften opkræves helårsvis forud af Aarhus Kommune hver 1. april til betaling senest 30. april. Første gang den 1. april 2018 og da for perioden 1. april 2018 til 31. marts 2019. Ved for sen indbetaling betales renter og gebyr i henhold til aktuelt gældende regler for Aarhus Kommune.
- Kredsen betaler enhver form for skatter og afgifter, der måtte hvile på, eller blive pålagt det lejede areal.
- I forbindelse med kloakeringen af haveforeninger på kommunal jord i perioden 2014–2024, er der udarbejdet en separat aftale. Aftalen løber over 30 år og opkræves årligt sammen med den årlige leje. Aftalen er tilgængelig på Aarhus Kommunes hjemmeside.

§4 Arealets benyttelse

- Arealet må kun anvendes til kolonihaver og til anlæg af de dertil hørende veje og fællesanlæg, f.eks. festplads, legepladser, parkeringspladser m.v.
- Der må ikke anvendes sprøjtegift på arealet.
- Inden for en haveforenings område må forefindes et marketenderi, som betjener haveforeningens medlemmer. Marketenderi og evt. sommerbolig for marketender må oprettes på arealet, såfremt ejerens tilladelse foreligger, og respektive myndigheders samtykke er indhentet.

- Udover driften af marketenderiet er det tilladt at udøve erhvervsvirksomhed, hvis det ikke ligger området til last eller ændrer karakteren af kolonihaveområdet. Tvivlsspørgsmål afgøres af den enkelte haveforenings bestyrelse.
- Det skal, jf. kolonihavelovens kapitel 5, være adgang for offentligheden til færdsel til fods på veje og stier i kredsens område.
- Kredsen skal på forlangende aflevere en fortegnelse med navn og adresse på hver enkelt lejer i haveområdet.
- Offentlige myndigheder har, i forbindelse med at varetage arbejdsopgaver der vedrører tilsyn og kontrol samt kloakering, adgang til det enkelte havelod. (*Typisk kontrol af eventuel kobling af tagvand til spildevand og kloakering*) For alle øvrige opgaver er der en 14. dages varsel. (*Medlemmer af arbejdsgruppen mener at det giver kommunen for stor handle- og råderet. Der kommer en juridisk vurdering af indholdet*).
- Det er ikke tilladt at parkere bil, trailer eller lignende på det enkelte havelod. Der kan dog gives dispensation, hvis en lejer af havelod har en elbil, og der ikke er adgang til en lade stander i haveforeningen. Denne regel gælder, medmindre et flertal i den enkelte haveforening, beslutter andre specifikke regler på området.

§5 Udlejning af haver

- Udlejning af haver skal ske til personer, der er bosiddende i Aarhus Kommune, og udlejningen er betinget af medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark og den lokale kreds – Aarhuskredsen. (*Der har under dette punkt været diskussion om det skal begrænses til beboere i etageejendomme. Endvidere problematiserede et flertal i bestyrelsen, at der var tvunget medlemskab af Kolonihaveforbundet*).
- Udlejning af haver må kun foretages til personer, der har bopæl uden for Aarhus Kommune, såfremt der ikke på udlejningstidspunktet er ansøgere fra Aarhus Kommune på venteliste.
- Den enkelte haveforening er forpligtet til have en venteliste i henhold til principperne i Kolonihavelovens bestemmelser.

§6 Opførelse af bygninger, etablering af beplantning m.m.

- Der skal ansøges om byggetilladelse til alle byggeprojekter hos Kredsen byggeudvalg. Der må kun opføres bygninger og renovering samt ændringer af eksisterende byggeri efter at Kredsen byggeudvalg har udstedt en skriftlig byggetilladelse. Efter byggeriets færdiggørelse laver Kredsen byggeudvalg en gennemgang og opmåling af byggeriet. Hvis det svarer til byggeansøgningen udstedes en ibrugtagningstilladelse.
- Såfremt godkendelse kræves af offentlige myndigheder (f.eks. Bygningsmyndigheden) påhviler det kredsen og dennes lejere at indhente sådanne godkendelser.
- Hvis der er lokalplanbestemmelser for området skal disse overholdes.
- Kredsen skal udarbejde detaljerede byggeretningslinjer med en beskrivelse af hvordan papirgangen er, og hvad der er tilladt. Byggeretningslinjerne skal være godkendt og underskrevet af det kommunale myndighedsområde inden for kolonihaveområdet. Rammerne for byggeri i kolonihaveområder er som følger:
 - Byggeriet af hovedhus og overdækket terrasse skal holde en afstand på minimum 2,5 m fra skel. Hver lod må bebygges med maksimalt 50 m² hovedhus, 6 m² udhus/skur, et halvtag til cykelskur på maksimalt 4 m² samt en overdækket terrasse eller havestue på maksimalt 15 m². Afstandskrav til skel for udhus/skur, cykelskur og drivhus er defineret i byggeretningslinjerne. Al bebyggelse opmåles på ydervægge. Alle skel benævnt haveloddets skel, der måles fra midt rod af hæk.

- Huse skal bygges konstruktionsmæssigt og byggeteknisk forsvarligt. Fundament og hus skal bygges under hensyn til klima, forhøjet vandstand og andre udfordringer der kan forekomme i området eller på grunden, samt med respekt for naboerne.
- Bebyggelsen **skal** være opført i træ, eller et træliggende/andet organisk og brandhæmmende materiale med fast tag, der ikke må være blank eller reflekterende. Bæredygtigt byggeri skal fremmes, og der kan gives dispensation til materialevalg, såfremt det understøtter en bæredygtige tankegang.
- **Hvis husets maksimalhøjde overstiger 3,5 m skal der være en minimum taghældning på 15 grader på den del der er højere end 3,5 m.**
- Ingen bygning må være højere **end 4,0 m over normal terræn**. (Ved tvivl måles terræn fra midt bygning).
- Der må ikke forefindes kælder, tagterrasse eller lignende.
- Det er ikke tilladt at opføre eller anvende pejs/brændeovn/skorsten.
- Krav, som offentlige myndigheder måtte fremsætte, skal overholdes.
- Det enkelte havelod skal omgives af klippede hække med en maksimal højde ud imod haveveje/stier og mellem de enkelte parceller på 1,60 m. Det accepteres, at der omkring havelågen tillades en hækportal, der overstiger maksimumshøjden på 1,60 m. For områder op til offentlig vej og gennemgående sti beliggende i yderkanten af kolonihaveområdet accepteres en hækhøjde på 1,8 m (*der er uenighed om dette punkt*). Denne regel gælder medmindre et flertal i haveforeningen vælger at ændre disse regler.
- Der må opføres drivhus på max. 15 m².

For konkret udmøntning af ovennævnte – se godkendte byggeretningslinjer.

§7 Vedligeholdelse m.m.

- Arealet og de derpå værende bebyggelser skal holdes i god stand.
- Affald må kun placeres på dertil godkendte steder.
- Vedligeholdelse af pladser og veje påhviler haveforeningen, ligesom denne er forpligtet til at vedligeholde al beplantning, herunder læ- og støjbælter, dræn, samt grønne områder i øvrigt på det lejede haveområde.
- Kredsen sørger for eventuel intern snerydning og grusning og bærer ansvaret for mangler derved. (*Det vil blive undersøgt om hvordan en haveforening, der ikke rydder for sne, kan undgå ansvar for mangler*).

§8 Benyttelse af haverne

- Beboelse i haverne må kun finde sted i tidsrummet fra sidste weekend i marts til sidste weekend i oktober.
- Kredsen skal på forlangende aflevere en fortegnelse med navn og adresse på hver enkelt lejer i kredsen til kommunen.

(Generelt for kapitel 8 gælder at Teknisk Udvalg/Byrådet skal ind og tage stilling til hvordan området skal håndteres. Derfor vil den konkrete bestemmelserne her være afhængig af Teknisk Udvalg/byrådets beslutninger på området. Aarhus Kommune vil i de kommende måneder undersøge de juridiske muligheder for at sanktionere i forhold til helårsbeboelse).

§9 Vurdering og overdragelse af haver

- Salg foretages i henhold til regler fastsat af kredsen.
- Kredsen/haveforeningen er forpligtet til at overdrage det overtagne for vurderingssummen i henhold til bestemmelserne om venteliste i Kolonihaveloven.
- Vurdering foretages i henhold til regler fastsat af kredsen.
- Kredsen skal påse, at haverne ikke gøres til genstand for spekulation, og at der ikke sker urimelige prisstigninger.

§10 Erstatning m.m.

- Såfremt kommunen i lejetiden ønsker at foretage opmålingsarbejder af arealet, skal kredsen og dennes haveejere acceptere den dermed forbundne færdsel samt tillade midlertidig opsætning af pæle, stokke og måleinstrumenter m.v.
- Såfremt det i lejetiden bliver nødvendigt at føre rør- eller luftledninger over arealet eller eftersyn og reparation af samme, skal kredsen og dennes haveejere acceptere de ulemper, der er forbundet hermed. Sådanne arbejder skal så vidt muligt udføres på de tider af året, hvor det generer haveejerne mindst, og lejerne har krav på rimelig erstatning for eventuelle skader, der måtte opstå.
- Erstatning udredes normalt af den institution, der lader arbejderne udføre, og erstatningens størrelse fastsættes ved forhandling mellem parterne.
- Forinden sådanne arbejder påbegyndes, skal kredsens bestyrelse og dennes haveejere mindst 14 dage før arbejdets påbegyndelse have underretning om arbejdets omfang og art.

§11 Interne ledninger m.m.

- Kredsen eller dennes lejere bekoster selv etablering af interne drænledninger samt andre nødvendig ledninger til kloak, el og vand samt betaler vedligeholdelse af ledningerne og alle afgifter i forbindelse med forbruget.
- Alle interne ledninger skal føres som jordkabler.

§12 Kredsens forpligtigelser

- Kredsen er over for ejeren forpligtet til at underrette de enkelte haveejere om de for tiden relevante bestemmelser i nærværende kontrakt og forpligtet til at påse, at de fastsatte bestemmelser overholdes.
- Kredsen skal endvidere påse, at kredsens øvrige love og vedtagelser ikke er i strid med nærværende kontrakt.
- Kredsen skal endvidere indestå for, at der i haveområdet er ro og orden, og at de fælles anlæg som veje, hegn, beplantning, grønne områder og alle egne ledningsanlæg altid er i god stand.

§13 Misligholdelse

- Misligholdelse af nærværende kontrakt – herunder udeblivelse ved leje i mere end 2 måneder efter forfaldstid samt manglende respekt for de i §8 nævnte regler – berettiger kommunen til at hæve kontrakten og genforhandle alle detaljer i denne, uden at kredsen har noget krav på erstatning.
- Kredsen hæfter for udgifter, der påføres kommunen i anledning af overtrædelse af kontraktens bestemmelser.

§14 Tinglysning og stemppling

Nærværende kontrakt tinglyses på arealet efter begæring fra lejerer. Tinglysning foretages af ejeren, men betales af lejerer.

Udgiften til stemppling af nærværende kontrakt deles ligeligt mellem ejeren og lejerer. Stempplingen foretages af ejeren.

§15 Særlige bestemmelser

HF Dybkjær – Særregler for duehold og byggeri.

Denne lejekontrakt afløser alle tidligere indgåede lejeaftaler vedrørende de i §1 nævnte areal indgået mellem Aarhus Kommune – Teknik og Miljø og Kolonihaveforbundets Aarhuskreds

Aarhus d. _____

Som ejer:

Som lejer:

Rådmand, Teknik og Miljø

Magistraten for Teknik og Miljø

Kolonihaveforeningens Aarhuskreds

Note:

Et flertal i arbejdsgruppen vil have indskrevet, at den anbefaler at lejekontrakten laves direkte med foreningerne, eller direkte med de foreninger der ønsker det, og ikke med Kolonihaveforbundet som mellemler. Der er to meget væsentlige elementer, som taler imod, at Kolonihaveforbundet står som mellemler på kontrakten. For det første problemer med at opretholde kolonihaverne uden helårsbeboelse og for det andet renteudgifterne ved at låne til kolonihave er meget forskellige alt efter hvem kontrakten laves med.

Forvaltningen mener at ovennævnte debat må tages udenfor kommunalt regi, og ikke skal indgå i høringsrunden. I Aarhuskredsen indgår 28 kommunale kolonihaveforeninger, og administration af 28 individuelle kontrakter er ikke hensigtsmæssig.



Bilag 2B

Lejekontrakt (individuel) Arbejdsgruppe lejekontrakter

Deltagere:

Jesper Nymann: HF Søvang, Lars Spring: HF 1941, Erland: HF Søholm, Bente Gregersen: HF Sølyst, Pia Vogelius: HF Grænsen,
Finn Mehling: HF Bjødstrup Mose, Marie Tandrup og Henning Skaarup: Aarhus Kommune



Alle bemærkninger i kursiv

§1 Parterne

- Mellem Århus Kommune, v/Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø, og haveforeningen xxx (her kaldet lejer) oprettes lejekontrakt omfattende følgende arealer, der henhører som kolonihaveområde: Matr. Nr. xxx. Arealerne, som er på xxx m², er indtegnet på vedlagte bilag x.
- Medlemmerne af haveforeningerne er pro rata ansvarlige for haveforeningens forpligtelser efter kontrakten. Således vil 1 medlem i en haveforening med 100 medlemmer hæfte for 1/100 del af foreningens forpligtelser. *(Medlemmer af arbejdsgruppen mener at kommunen ikke kan blande haveforeningernes medlemmer ind her. Der bliver lavet en juridisk vurdering af dette).*

§2 Lejemålets løbetid m.m.

- Det lejede kolonihaveområde er, i henhold til Kolonihaveloven, defineret som varige kolonihaver og kan kun nedlægges, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn taler herfor. Spørgsmål om inddragelse af dele af området, ekspropriation m.v. følger Kolonihavelovens bestemmelser.
- Lejemålet træder i kraft med virkning fra 1. april 2018 og er gældende for en periode på 20 år. Lejemålet, der er uopsigeligt fra kommunens side, genforhandles og fornyes inden den 1. april 2038. Lejer kan i lejeperioden opsige lejeaftalen med 1 års varsel til en 1. april.
- Der kan, forinden lejemålet udløber, dog tidligst 5 år før på lejers initiativ, optages en forhandling om lejemålets forlængelse og vilkårene herfor.
- Haveforeningen har ret til at søge forhandling med ejeren om løsning af eventuelle spørgsmål, som ikke er omfattet af denne kontrakt.

§3 Lejeafgift samt regulering af denne m.m.

- Den årlige lejeafgift udgør pt. 1,58 kr. pr. m² og reguleres som nedenfor anført.
- Den årlige lejeafgift reguleres op eller ned i overensstemmelse med Danmarks Statistiks hvert år offentliggjorde januar – nettoprisindeks. Lejeafgiften opkræves helårsvis forud af Aarhus Kommune hver 1. april til betaling senest 30. april. Første gang den 1. april 2018 og da for perioden 1. april 2018 til 31. marts 2019. Ved for sen indbetaling betales renter og gebyr i henhold til aktuelt gældende regler for Aarhus Kommune.
- Lejer betaler enhver form for skatter og afgifter, der måtte hvile på, eller blive pålagt det lejede areal.
- I forbindelse med kloakeringen af haveforeninger på kommunal jord i perioden 2014-2024 er der/vil der blive udarbejdet en separat aftale. Aftalen løber over 30 år og opkræves årligt sammen med den årlige leje. Aftaler er tilgængelige på Aarhus Kommunes hjemmeside.

§4 Arealets benyttelse

- Arealet må kun anvendes til kolonihaver og til anlæg af de dertil hørende veje og fælesanlæg, f.eks. festplads, legepladser, parkeringspladser m.v.
- Der må ikke anvendes sprøjtegift på arealet.
- Inden for haveforeningens område må forefindes et marketenderi, som betjener haveforeningens medlemmer. Marketenderi og evt. sommerbolig for marketender må oprettes på arealet, såfremt ejerens tilladelse foreligger, og respektive myndigheders samtykke er indhentet.
- Udover driften af marketenderiet er det tilladt at udøve erhvervsvirksomhed, hvis det ikke ligger området til last eller ændrer karakteren af kolonihaveområdet. Tvivlsspørgsmål afgøres af haveforeningens bestyrelse.
- Det skal, jf. kolonihavelovens kapitel 5, være adgang for offentligheden til færdsel til fods på veje og stier i haveforeningens område.

- Haveforeningen skal på forlangende aflevere en fortegnelse med navn og adresse på hver enkelt lejer i haveområdet.
- Offentlige myndigheder har, i forbindelse med at varetage arbejdsopgaver der vedrører tilsyn og kontrol samt kloakering, adgang til det enkelte havelod. *(Typisk kontrol af ulovlig kobling af tagvand til spildevand og kloakering)* For alle øvrige opgaver er der en 14. dages varsel. *(Medlemmer af arbejdsgruppen mener at det giver kommunen for stor handle- og råderet. Der kommer en juridisk vurdering af indholdet).*
- Det er ikke tilladt at parkere bil, trailer eller lignende på det enkelte havelod. Der kan dog gives dispensation, hvis lejer af havelod har en elbil, og der ikke er adgang til offentlig lade stander i haveforeningen. Denne regel gælder medmindre et flertal i haveforeningen beslutter andre specifikke regler på området.

§5 Udlejning af haver

- Udlejning af haver skal ske til personer, der er bosiddende i Aarhus Kommune. *(Der har under dette punkt været diskussion om det skal begrænses til beboere i etageejendomme).*
- Udlejning af haver må kun foretages til personer, der har bopæl uden for Aarhus Kommune, såfremt der ikke på udlejningstidspunktet er ansøgere fra Aarhus Kommune på venteliste.
- Alle, der har brugsret til et havelod i foreningens område, skal være medlem af den respektive haveforening.
- Haveforeningen er forpligtet til have en venteliste i henhold til principperne i Kolonihaveovens bestemmelser.

§6 Opførelse af bygninger, etablering af beplantning m.m.

- Der skal ansøges om byggetilladelse til alle byggeprojekter hos haveforeningens bestyrelse. Der må kun opføres bygninger og renovering samt ændringer af eksisterende byggeri efter at bestyrelsen har udstedt en skriftlig byggetilladelse. Efter byggeriets færdiggørelse gennemgår bestyrelsen eller bemyndiget byggeudvalg en gennemgang og opmåling af byggeriet. Hvis det svarer til byggeansøgningen udstedes en ibrugtagningstilladelse.
- Såfremt godkendelse kræves af offentlige myndigheder (f.eks. Bygningsmyndigheden) påhviler det haveforeningen og dennes lejere at indhente sådanne godkendelser.
- Hvis der er lokalplanbestemmelser for området skal disse overholdes.
- Haveforeningen skal udarbejde detaljerede byggeretningslinjer med en beskrivelse af hvordan papirgangen er, og hvad der er tilladt. Byggeretningslinjerne skal være godkendt og underskrevet af det kommunale myndighedsområde inden for kolonihaveområdet. Rammerne for byggeri i kolonihaveområder er som følger:
 - Byggeriet af hovedhus og overdækket terrasse skal holde en afstand på minimum 2,5 m fra skel. Hver lod må bebygges med maksimalt 50 m² hovedhus, 6 m² udhus/skur, et halvtag til cykelskur på maksimalt 4 m² samt en overdækket terrasse eller havestue på maksimalt 15 m². Afstandskrav til skel for udhus/skur, cykelskur og drivhus er defineret i byggeretningslinjerne. Al bebyggelse opmåles på ydervæggene. Alle skel benævnt er haveloddets skel, der måles fra midt rod af hæk.
 - Huse skal bygges konstruktionsmæssigt og byggeteknisk forsvarligt. Fundament og hus skal bygges under hensyn til klima, forhøjet vandstand og andre udfordringer der kan forekomme i området eller på grunden, samt med respekt for naboerne.
 - Bebyggelsen **skal** være opført i træ, eller et træliggende/andet organisk og brandhæmmende materiale med fast tag, der ikke må være blank eller reflekterende. Bæredygtigt byggeri skal fremmes, og der kan gives dispensation til materialevalg, såfremt det understøtter en bæredygtig tankegang.
 - Hvis husets maksimalhøjde overstiger 3,5 m, skal der være en minimum taghældning på 15 grader på del, der er højere end 3,5 m.

- Ingen bygning må være højere **end 4 m over normal terræn**. (Ved tvivl måles terræn fra midt bygning).
- Der må ikke forefindes kælder, tagterrasse eller lignende.
- Det er ikke tilladt at opføre eller anvende pejs/brændeovn/skorsten. *(Der aftales en afviklingsplan for HF Søvang).*
- Krav, som offentlige myndigheder måtte fremsætte, skal overholdes.
- Det enkelte havelod skal omgives af klippede hække med en maksimal højde ud imod haveveje/stier og mellem de enkelte parceller på 1,6 m. Det accepteres, at der omkring havelågen tillades en hækportal, der overstiger maksimumshøjden på 1,60 m. For områder op til offentlig vej og gennemgående sti beliggende i yderkanten af kolonihaveområdet accepteres en hækhøjde på 1,8 m. (Der er uenighed om dette punkt) Denne regel gælder medmindre et flertal i haveforeningen vælger at ændre disse regler.
- Der må opføres drivhus på max. 15 m².
- For konkret udmøntning af ovennævnte regler – se de godkendte byggeretningslinjer.

§7 Vedligeholdelse m.m.

- Arealet og de derpå værende bebyggelser skal holdes i god stand.
- Affald må kun placeres på dertil godkendte steder.
- Vedligeholdelse af pladser og veje påhviler haveforeningen, ligesom denne er forpligtet til at vedligeholde al beplantning, herunder læ- og støjbælter, dræn, samt grønne områder i øvrigt på det lejede haveområde.
- Haveforeningen sørger for eventuel intern snerydning og grusning og bærer ansvaret for mangler derved. *(Det vil blive undersøgt om hvordan en haveforening, der ikke rydder for sne, kan undgå ansvar for mangler. Der er cykelruter gennem nogle haveforeninger. Forvaltningen undersøger spørgsmålet om drift og vedligehold af disse).*

§8 Benyttelse af haverne

- Beboelse i haverne må kun finde sted i tidsrummet fra sidste weekend i marts til sidste weekend i oktober.
- Haveforeningen skal på forlangende aflevere en fortegnelse med navn og adresse på hver enkelt lejer i haveforeningen til kommunen.

(Generelt for kapitel 8 gælder at Teknisk Udvalg/Byrådet skal ind og tage stilling til hvordan området skal håndteres. Derfor vil den konkrete bestemmelserne her være afhængig af Teknisk Udvalg/byrådets beslutninger på området. Aarhus Kommune vil i de kommende måneder undersøge de juridiske muligheder for at sanktionere i forhold til helårsbeboelse).

§9 Vurdering og overdragelse af haver

- Alt salg skal ske via Haveforeningens bestyrelse, således at der sker en adskillelse af køber og sælger.
- Haveforeningen er forpligtet til at overdrage det overtagne for vurderingssummen i henhold til bestemmelserne om venteliste i Kolonihaveloven.
- Vurdering foretages i henhold til regler fastsat af haveforeningen. Haveforeningens vurderingsregler fremsendes til kommunen.
- Haveforeningen skal påse, at haverne ikke gøres til genstand for spekulation, og at der ikke sker urimelige prisstigninger.

§10 Erstatning m.m.

- Såfremt kommunen i lejetiden ønsker at foretage opmålingsarbejder af arealet, skal haveforeningen og dennes havelejere acceptere den dermed forbundne færdsel samt

tillade midlertidig opsætning af pæle, stokke og måleinstrumenter m.v.

- Såfremt det i lejetiden bliver nødvendigt at føre rør- eller luftledninger over arealet eller eftersyn og reparation af samme, skal haveforeningen og dennes haveejere acceptere de ulemper, der er forbundet hermed. Sådanne arbejder skal så vidt muligt udføres på de tider af året, hvor det generer haveejerne mindst, og lejerne har krav på rimelig erstatning for eventuelle skader, der måtte opstå.
- Erstatning udredes normalt af den institution, der lader arbejderne udføre, og erstatningens størrelse fastsættes ved forhandling mellem parterne.
- Forinden sådanne arbejder påbegyndes, skal haveforeningens bestyrelse mindst 14 dage før arbejdets påbegyndelse have underretning om arbejdets omfang og art.

§11 Interne ledninger m.m.

- Haveforeningen eller dennes lejere bekoster selv etablering af interne drænledninger samt andre nødvendig ledninger til kloak, el og vand samt betaler vedligeholdelse af ledningerne og alle afgifter i forbindelse med forbruget.
- Alle interne ledninger skal føres som jordkabler.

§12 Haveforeningens forpligtigelser

- Haveforeningen er over for ejeren forpligtet til at underrette de enkelte haveejere om de for tiden relevante bestemmelser i nærværende kontrakt og forpligtet til at påse, at de fastsatte bestemmelser overholdes.
- Haveforeningen skal endvidere påse, at haveforeningens øvrige love og vedtagelser ikke er i strid med nærværende kontrakt.
- Haveforeningen skal endvidere indestå for, at der i haveområdet er ro og orden, og at de fælles anlæg som veje, hegn, beplantning, grønne områder og egne ledningsanlæg altid er i god stand.

§ 13 Misligholdelse

- Misligholdelse af nærværende kontrakt – herunder udeblivelse ved leje i mere end 2 måneder efter forfaldstid samt manglende respekt for de i §8 nævnte regler – berettiger kommunen til at hæve kontrakten og genforhandle alle detaljer i denne, uden at haveforeningen har noget krav på erstatning.
- Haveforeningen hæfter for udgifter, der påføres kommunen i anledning af overtrædelse af kontraktens bestemmelser.

§14 Tinglysning og stempling

Nærværende kontrakt tinglyses på arealet efter begæring fra lejerne. Tinglysning foretages af ejeren, men betales af lejerne.

Udgiften til stempling af nærværende kontrakt deles ligeligt mellem ejeren og lejerne. Stemplingen foretages af ejeren.

Denne lejekontrakt afløser alle tidligere indgåede lejeaftaler vedrørende de i § 1 nævnte areal
indgået mellem Aarhus Kommune – Teknik og Miljø og XXXXXXXXXXXXXXXX

Aarhus d. _____

Som ejer:

Som lejer:

Rådmand, Teknik og Miljø
Magistraten for Teknik og Miljø

Haveforeningen xxx



Bilag 3

Forslag til nye byggeretningslinjer vedr. kolonihavehuse

Arbejdsgruppens medlemmer:

Jesper Nyman: HF Søvang, Lars Spring: HF 1941, Erland: HF Søholm, Lis Heichendorff: HF Sølyst, Pia Vogelius: HF Grænsen,
Finn Mehling: HF Bjødstrup Mose, Mads Pedersen: HF Nobilis, Birgitte Sauer: HF Nobilis, Marie Tandrup og Henning Skaarup Aarhus Kommune

August 2017

TEKNIK OG MILJØ
Center for Miljø og Energi
Aarhus Kommune



Tekst anført i *kursiv* skal ses som kommentarer til teksten og vil ikke indgå i de egentlige byggetekniske regler.

INDLEDNING

Hver generation sætter sine fodspor for udviklingen af byggeri og arkitektur. Dette gælder også inden for kolonihaveområdet. Nærværende retningslinjer sætter nogle mere overordnede rammer for husstørrelse, tilbygninger, sagsgang m.v. Intentionen er at skabe mulighed for et tidssvarende byggeri for kolonihaver, der kan forene respekten for traditionel bebyggelse med nye og moderne bygninger. Det er vigtigt, at der i forbindelse med nybyggeri gøres overvejelser om hvordan, byggeriet indgår i en samlede bebyggelse, og nye bæredygtige materialevalg. I forbindelse med nybygning/tilbygning tages en dialog med naboer, for at undgå eventuelle fremadrettede tvister.

Den enkelte haveforening har, via deres vedtægter, mulighed for at tilføje yderligere restriktioner. (F.eks. at maksimal højde for hus kun skal være 3,5 m) Det er dog vigtigt at tilstræbe, at regelsættet for byggeri er så enkelt som muligt. Samtidig skal det understreges, at der ikke kan lempes lokalt i forhold til de byggetekniske retningslinjer.

BYGGEANSØGNING, BYGGETILLADELSE OG IBRUGTAGNINGSTILLADELSE

- Der skal forud for ethvert byggeri, der kræver godkendelse, foreligge en **byggeansøgning**, som følger byggeretningslinjerne. Byggeansøgningen skal være påtegnet og underskrevet af ansøger. For medlemmer af Kolonihaveforbundets Aarhuskreds skal byggeansøgningen også være påtegnet og underskrevet af haveforeningens formand. (Se dog punkt 7).
- Byggeansøgningen skal beskrive, hvorvidt der er tale om nybyggeri eller tilbygning. Byggeansøgningen består af følgende dele, som skal godkendes inden der kan udstedes en byggetilladelse:
 - Bygningstegningen – Skal vise en grundplan, et snit gennem huset, fire facader samt være påført mål af bygningens højde og længde, samt mål fra bebyggelsen til skel.
 - Situationstegning - skal være påtegnet de bygninger, der ønskes opført, plus evt. eksisterende bygninger. Det samme er gældende ved om- og tilbygninger. Mål fra bebyggelsen til skel og havelågens placering skal ligeledes fremgå.
 - Alle tegninger skal være målfaste.
- Når byggeansøgningen er godkendt udstedes en **byggetilladelse**. Når ansøger og haveforeningen har modtaget en byggetilladelse må byggeriet påbegyndes.
- Ansøgning, byggestilsyn og godkendelse varetages af samme byggemyndighed. Derfor foreslås et tilsyn fra den godkendende myndighed i byggeperioden. *(Punktet erstatter tidligere bestemmelse om, at det er bestyrelsens pligt at føre tilsyn. Bestyrelsen har reelt svært ved at følge det byggeri, som er godkendt af kredsens byggeudvalg. Derfor bør det indlægges et tilsyn fra den godkendende myndighed. Det kan muligvis få prisen til at stige på byggegodkendelse/ibrugtagningstilladelsen.)*
- Byggefristen er 3 år.

- Byggeri der ikke er udført i henhold til byggeansøgningen, og som ikke kan lovliggøres ved ændret ansøgning, er som udgangspunkt ulovligt og skal fjernes.
- Efter byggeriets færdiggørelse skal der ske en endelig godkendelse af byggeriet. Dette udføres af bestyrelsen/ Aarhuskredsens byggeudvalg for haver under kolonihaveforbundets Aarhuskreds. Byggeriet gennemgås og opmåles, hvorpå der udstedes en **ibrugtagningstilladelse**.
- Inden for kolonihaveforbundets Aarhuskreds foreslås det, at den enkelte haveforenings bestyrelse, selv kan vælge om drivhus, skur og cykelskur kan godkendes lokalt eller via Aarhuskredsen.

GENERELLE BESTEMMELSER

Huse skal bygges konstruktionsmæssigt og byggeteknisk forsvarligt. Fundament og hus skal bygges under hensyn til klima, forhøjet vandstand og andre udfordringer, der kan forekomme i området eller på grunden, samt med respekt for naboerne.

Bebyggelsen **skal** være opført i træ, eller et træliggende/andet organisk og brandhæmmende materiale med fast tag, der ikke må være blank eller reflekterende.

Bæredygtigt byggeri skal fremmes, og der kan gives dispensation til materialevalg såfremt det understøtter en bæredygtige tankegang.

AFSTAND TIL SKEL OG BYGGERIET MAKSIMALE STØRRELSE.

Byggeri af hus og overdækket terrasse/havestue skal holde en afstand på minimum 2,5 m fra skel, mens skur, halvtag og drivhus må opføres med en afstand på 1 m til skel. Hvert lod må bebygges med maksimalt 50 m² hovedhus, 6 m² udhus/skur, et halvtag til cykelskur på maksimalt 4 m² samt en overdækket terrasse eller havestue på maksimalt 15 m². Al bebyggelse opmåles på yderydervæggene. Alle skel benævnt i byggereglerne er haveloddets skel, der måles fra midt rod af hæk.

HUSET

Der må bygges op til 50 m² hus. Ingen bygning må være højere end 4,0 m over normalt terræn, som ved tvivl måles midt på huset. Hvis husets maksimalhøjde overstiger 3,5 m, skal der som minimum være en taghældning på 15 grader, på den del af huset der er højere. Dvs. at max. facadehøjde er 3,5 m.

Der må ikke forefindes kælder, tagterrasse eller lignende.

Det er ikke tilladt at opføre eller anvende pejls/brændeovn/skorsten.

Udhæng

På bebyggelser som hovedhus, havestue/overdækket terrasse samt skur og halvtag må udhængen max. være 60 cm. Såfremt man ønsker at forlænge udhængen i forbindelse med byggeri af overdækning, skur eller terrasse, vil det overskydende udhæng blive medregnet i arealet, som det anvendes til.

Brand og brandhæmmende materialer

Der skal i vides mulige omfang anvendes brandhæmmende materialer.

Ved opførelse af nyt byggeri skal man ligeledes have øje for afstand og spredningsveje, når husene ligger tæt på række, samt tilgængeligheden for brandvæsnet og andre udrykningskøretøjer.

Fundering

Funderingen kan udgøres af muret eller støbt sokkel eller punkt fundament af betonpiller. Fundering skal ske til frosthøje dybde på minimum 0,9 m eller til bæredygtig bund. Fundering kan også ske med jordbor/jordskruer. I det tilfælde skal der udføres analyse af jordbundsforholdene, således at længde af jordbor/jordskruer tilpasses sikker forankring.

Soklen skal være hævet mindst 15 cm over det omkringliggende terræn, således at overfladevand hindres adgang til huset.

Konstruktionen skal være forsvarligt konstrueret, således at man kan foretage forankring af fodrem, stolper og spær. Hulrum under gulve skal ventileres. Eksempelvis hvor hus er placeret på stolpesko eller punktfundament.

Ventilation

Rum, hvor der anvendes iltforbrugende opvarmningsaggregater, skal være sikret frisklufttilførsel og aftræk gennem uafspærrelige ventiler, gennem tag eller ydervæg. Ventilation af bad og toilet skal sikres ved udførsel af aftræk gennem tag eller ydervæg.

Hems

Der må bygges hems, hvor huset findes egnet for til formålet. Hemsens areal opgøres som det areal, hvor lufthøjden er større end 1,5 m. Øvrige arealer medregnes ikke som hemsareal, selvom de er sammenhængende med denne.

Hvis hemsens areal er større end 4,5 m², eller der er lukket af for rummet med vægge, skal den betragtes som et beboelsesrum. I det tilfælde skal hemsens opfylde bygningsreglementets krav til redningsåbninger og flugtveje for beboelsesrum. Øvrige hems kræver ikke disse foranstaltninger.

Såfremt udsynet fra vinduer mv. virker generende for naboerne kan det forlanges at vinduerne matteres eller lignende.

For yderligere information om hems se dette link:

<https://www.bolius.dk/hems-under-loftet-definition-og-regler-18683/>

(Baggrunden for ændring og forøgelse af arealet for hems skyldes hensynet til større familier og en efterspørgsel på areal til opbevaring af ting. Arealet til hems ændrer ikke på bebyggelsernes udseende udefra eller det samlede bebyggelsesareal, og kan derfor frit disponeres af den enkelte kolonihaveejer uden at genere naboerne)

Redningsåbning

Bygningsreglementet stiller krav om, at dit hus skal have flugtveje og redningsåbninger, så de personer, der opholder sig i huset, hurtigt kan redde sig ud i tilfælde af brand. Gældende lovgivning i bygningsreglementet skal følges ved ny bebyggelse eller større renovering. Der henvises til byggereglementet. Dette link beskriver tingene forståeligt:

<http://jvk.dk/vaerd-at-vide/teknisk-info/brand-og-redningsaabninger/>

OVERDÆKKET TERRASSE OG HAVESTUE

Spørgsmålet om overdækket terrasse har været meget diskuteret. Intentionen er at de maksimalt 15 m² der må bygges, ikke må benyttes til beboelse. Placeringen kan være i sammenhæng med huset eller som fritliggende i haven. Foreløbigt forslag er delt i 2:

Der må bygges op til 15 m² havestue eller overdækket terrasse, som kan placeres i sammenhæng med huset eller som fritliggende i haven. Konstruktionen skal være let, luftig og lysåben. Byggeriet skal placeres mindst 2,5 m fra skel og kræver forudgående godkendelse af byggemyndighed.

For den åbne overdækkede terrasse er gældende:

- Hvis den overdækkede terrasse placeres i sammenhæng med huset, og til en lovlig tagkonstruktion, er det tilladt at opføre bebyggelsen i samme stil som huset, og med en højde på maksimalt 4 m. (Ikke højere end husets øvrige tagkonstruktion).
- Hvis den overdækkede terrasse placeres som fritliggende i haven må højden ikke overstige 3,5 m.
- Mindst to af siderne skal være åbne i øverste halvdel af byggeriet (svarende til ca. 70 %).
- Det er tilladt at lave den fornødne vejrligssikring af den overdækkede terrasse i vinterhalvåret, som f.eks. brædder eller presenning.

For havestuen er gældende:

- Havestuens højde må ikke overstige 3,5 m, uanset om havestuen er fritliggende eller bygget i sammenhæng med huset.
- Havestuen skal have egen indgang fra haven, og der må laves udgang til byggeriet fra huset.
- Havestuen skal være klart adskilt fra hovedhuset med væg, således at det tydeligt fremgår at havestuen og huset er to enheder .
- Øverste halvdel af bebyggelsen skal hovedsageligt bestå af glas på mindst to af havestuens sider. (Svarende til ca. 70 %).
- Bebyggelsen må være isoleret og med faste døre og vinduer.
- Der må ikke bygges hems/toilet/køkken eller lign i havestuen, og bebyggelsen må ikke anvendes eller indrettes til overnatningsformål.

Et flertal i arbejdsgruppen ønsker en generel mulighed for at hæve højden for havestuer til 4 m. Argumentet er, at hvis man allerede har lavet en overdækket terrasse på 4 meters højde, som en del af huset, kan den ikke efterfølgende lukkes til og laves om til en havestue, med mindre taget sænkes 0,5 m. For mange typehuse med overdækket terrasse gør det samme sig gældende, da overdækningen altid er i samme højde som huset. Skal man lave om i et typehus vil det være en bekostelig affære.

Modargumentet mod tilladelse til havestue i fuld højde er, at bygningen vil fremstå med mere end de 50 m² tilladte beboelsesareal, således at udtrykket bliver en bygning på 65 m². Dertil kommer, at det i praksis bliver meget nemt at inddrage havestuen til egentlig beboelse ved at fjerne væg mellem hus og havestue.

Da Aarhus Kommune for mange år siden gav lov til en vejrligssikring (vinduer der aftages uden brug af værktøj) af den overdækkede terrasse, blev der i praksis også givet lov til at lave en havestue. Ved at acceptere at vejrligssikringen af den overdækkede terrasses bliver af permanent karakter, vil man imødekomme manges ønsker.

SKUR/UDHUS

Skur/udhus indgår ikke i det samlede areal, så længe det ikke overskrider 6 m². Maksimalhøjden på et skur er 2,5 m. Det maksimale kvadratmeter for skur er 10 m².

Skur/udhus kan være fritliggende eller være sammenbygget med hovedhuset. Hvis udhus/skur er fritliggende med selvstændig adgang er det tilladt at placere det 1 m fra skel med en maksimal højde på 2,5 m. Hvis udhus/skur er en del af hovedhuset, skal afstand til skel minimum være 2,5 m. Der må ikke være direkte adgang fra hus til skur.

DRIVHUS

Der må på hver lod opføres et drivhus med et grundareal på max. 15 m² og en højde på max. 2,8 m. Drivhuset skal placeres mindst 1 m fra skellet. Der må ikke være direkte udgang fra hovedhus til drivhus.

(Drivhuse er blevet meget populære hos mange, og efterhånden er en gængs størrelse 12,3 m². Derfor foreslås en udvidelse med 5 m².)

HALVTAG

Der må bygges et halvtag på 4 m² til overdækning af cykler. Halvtaget skal opføres som en delvis åben konstruktion med en eller to læmure til afskærmning. Halvtag kan opføres i maksimalt 2,5 m højde og skal placeres mindst 1 m fra skel.

LEGEHUS

Der må opsættes et legehuse, som ikke må have en højde, der overstiger 1,5 m. Større legehuse over 1,5 m højde eller lign. byggeri fratrækkes i arealet for skur.

Da det oftest er en mindre midlertidig foranstaltning kræves ingen byggetilladelse. I den gamle bestemmelse blev legehuset ofte konverteret til et skur. I stedet er der nu givet mulighed for et skur på 6 m².

TERRÆNREGULERING, OVERFLADEVAND OG KLIMASIKRING AF BEBYGGELSERNE

Terrænregulering over 30 cm skal godkendes af den enkelte forenings bestyrelse. I de foreninger hvor overfladeafstrømning og højt drænvand er til gene for kolonihaveejerne skal foreningerne sikre, at der opsættes retningslinjer for selv mindre terrænreguleringer, og hvordan man nedsiver sit regnvand.

INSTALLATIONER OG AFLØB

Husene må udstyres med installationer som el, vand, varme og afløb. Gældende lovmæssige retningslinjer for installationerne skal følges. Alle huse med toilet og/eller afløb skal, hvis haveforeningen er kloakeret, tilsluttes kloaknettet. Hvor der ikke er offentlig kloakering, skal der ansøges om etablering af lovlig typegodkendt samletank.

Etablering af afløb skal ske i overensstemmelse med lov om miljøbeskyttelse. Ved etablering af afløb eller tilslutning til det offentlige kloaknet skal der ansøges herom ved Center for Miljø og Energi, myndighedsafdeling for spildevand, Vandmiljø og Landbrug under Aarhus Kommune.

Der må ikke afledes tag- og overfladevand til spildevandsnettet. Overflade- og tagvand skal afledes på eget lod via faskine eller opsamling.

ØVRIGE BESTEMMELSER

Såfremt man ikke har bygget et stort kolonihavehus kan noget af arealet fra de 50 m², som huset må udgøre, konverteres til byggeri af et større skur end de 6 m² eller en lidt større eller flere overdækkede terrasser/havestuer end de 15 m². Bemærk dog at maksimalstørrelse på skur er 10 m² og 20 m² på overdækket terrasse. Der kan ikke tages kvadratmeter fra skur og overdækket terrasse til at udvide huset udover 50 m².

Ved salg af kolonihaver er nuværende regler, at arealet for hus og skure/udhuse beregnes som et samlet maksimalt antal kvadratmeter. Denne praksis ønskes fortsat for at lette lovliggørelsen i forbindelse med salg. Samtidig giver det mulighed for både at lave en havestue og en overdækket terrasse, hvis man ønsker dette i stedet for et stort hus.

Huse som bestyrelsen/byggeudvalget vurderer som ulovlige byggerier skal kortlægges. Der skal udarbejdes en plan for, hvordan de kan lovliggøres over tid.

OPSUMMERING AF DE VÆSENTLIGSTE ÆNDRINGER

Opsummering af foreslåede ændringer:

- Afstandskrav generelt 2,5 m. Tidligere var der 3,5 m, hvis det var op til offentligt område.
- Taghældning på 15 %, hvis huset er over 3,5 m. Facadehøjde maksimalt 3,5 m.
- Lempelser vedrørende etablering af hems.
- Overdækket terrasse eller havestue. Der skelnes mellem de to konstruktioner og reglen om aftagelige vinduer fjernes.
- Skur/udhus, må nu placeres en meter fra skel med højde 2,5 m med maksimal 6 m². Reelt gives der 2 m² ekstra, da tidligere bestemmelser om legehuset på 4 m² (som oftest anvendes til skur) er fjernet. Større legehuse over 1,5 m højde betragtes som skur. Øvrige legehuse kan opføres uden byggetilladelse.
- Drivhus. Arealet er udvidet med 5 m².
- Halvtag. Ny mulighed for cykeloverdækning.



Bilag 4

Notat om udvikling af handleplan for kolonihaveområdet i Aarhus Kommune

Februar 2017



FORMÅL

Notatet beskriver udviklingen af handleplanen for kolonihaveområdet i Aarhus Kommune, herunder både kolonihaver på statslige, private og kommunalt ejet jord.

Den endelige handleplan skal forholde sig til en række udfordringer på området, hvoraf de væsentligste er:

- Kolonihavehusenes størrelse
- Prisudviklingen for kolonihavehuse
- Helårsbeboelse

Handleplanen skal det næste år udvikles i samarbejde og dialog med de involverede parter i form af Kolonihaveforbundet, haveforeningernes bestyrelse, Aarhus Kommune og de enkelte beboere i kolonihaverne.

BAGGRUND

I forbindelse med vedtagelsen af Spildevandsplanen 2013-2016 besluttede byrådet, at alle kolonihaver skulle kloakeres fra 2014 til 2024. Kloakeringen giver mulighed for at skabe mere moderne toilet- og badeforhold uden at øge miljøbelastningen. Derfor godkendte byrådet i 2015, at kolonihavehuse kunne udvides med 10 kvm til en maksimal bebyggelse på 50 kvm. Endelig besluttede byrådet i 2015 at udvide perioden, hvor kolonihaverne må benyttes fra seks til syv måneder fra sidste weekend i marts til sidste weekend i oktober.

I Aarhus Kommune er alle kolonihaver i forbindelse med Folketingets vedtagelse af Kolonihaveloven i 2001 gjort varige, således at de ikke kan nedlægges, bortset fra nogle ganske få på DSB's arealer. Varige kolonihaveområder kan kun nedlægges, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn taler for det, og nye kolonihaver stilles til rådighed.

Kolonihaverne er populære som aldrig før, og de har lange ventelister. Aarhus vokser, hvilket skaber et øget pres for et rekreativt frirum tæt på byen. Samtidig viser flere unge og børnefamilier stor interesse for kolonihaver.

KOLONIHAVERNES UDBREDELSE OG ORGANISERING I AARHUS KOMMUNE.

I Aarhus Kommune er der 3.779 kolonihaver. Cirka 3.200 af dem ligger på kommunal jord.

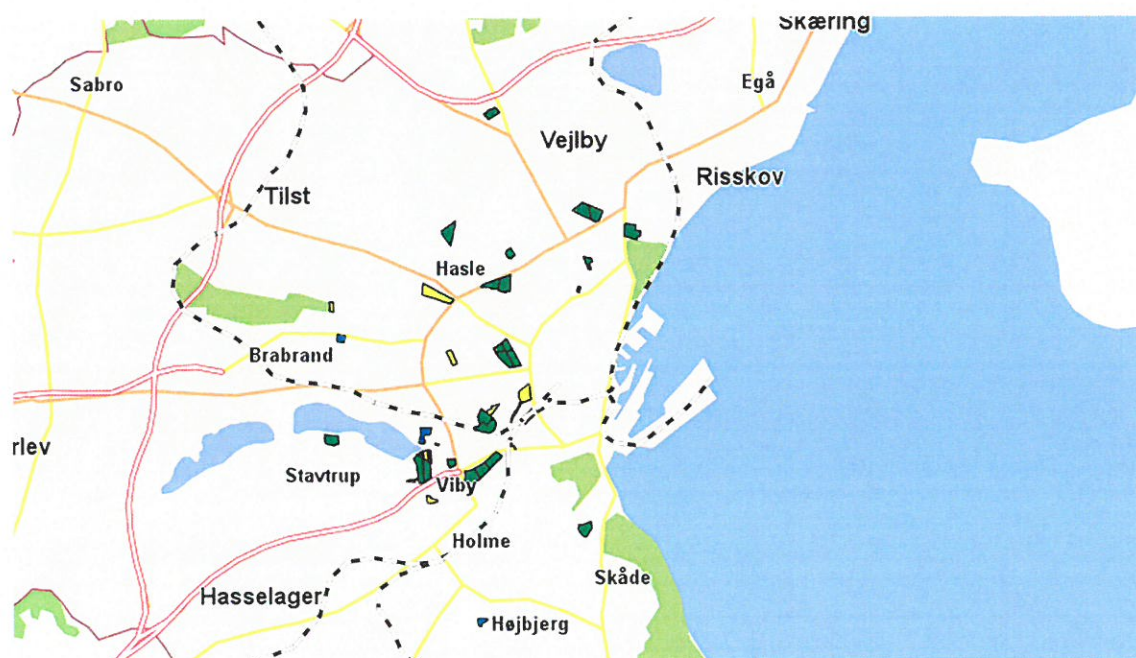
Jordejer	Privat/ Andelsfor- ening	DSB	Staten	Aarhus Kommune	I alt
Antal	366	30	181	3.202	3.779

Aarhus Kommune har udlejet arealer svarende til godt 3.000 haver til Kolonihaveforbundet, som så udlejer videre til de enkelte haveforeninger. Kolonihaveforbundet fungerer som paraplyorganisation for de tilknyttede haveforeninger og er en landsdækkende sammenslutning af godt 400 haveforeninger med 40.000 medlemmer.

Tre kolonihaveforeninger på kommunal jord er ikke medlem af Kolonihaveforbundet og har individuelle kontrakter med Aarhus Kommune. Det er Brabrand Haveforening, HF Søvang og HF Bjødstrup Mose. Kontrakten med Kolonihaveforbundet udløber i 2037, for HF Søvang i 2018, for Bjødstrup Mose i 2024 og endelig Brabrand Haveforening i 2030. De statslige haver samt to private andelsforeninger er også organiseret via Kolonihaveforbundet.

Aarhus Kommune har som myndighed primært haft fokus på administration af lejekontrakter på kommunal jord. Henvendelser om f.eks. helårsbeboelse og overbebyggelse er typisk sket ved at videresende sagen til den part, der er tegnet kontrakt med.

Myndighedsdelen omfatter også mere generelle bestemmelser for alle kolonihaver om helårsbeboelse (Kolonihaveloven), sikring af jord til kolonihaveformål (Planloven) og kolonihavernes maksimale bebyggelse (Kommuneplanen).



Kolonihaver i Aarhus Kommune

HUSSTØRRELSER OG PRISSÆTNING

Kolonihaveejere, under Kolonihaveforbundet, skal konsultere egen bestyrelse om byggeriet, som så videresender til Kolonihaveforbundet for endelig godkendelse. For kolonihaver uden for Koloniforbundet søges der byggetilladelse hos egen bestyrelse.

Generelt har foreningerne forskellige måde at håndtere manglende overholdelse af reglerne på. For Kolonihaveforbundets medlemmer har det således været kutyme, at der, selvom lejekontrakten med Aarhus Kommune foreskrev maksimalt 40 kvm, er det ikke i alle tilfælde blevet overholdt.

Samtidig skal det tilføjes, at der i nogle gamle lejekontrakter, som f.eks. Haveforeningen Dybkjær og Haveforeningen Bjødstrup Mose har været historisk betingede muligheder for ekstra kvadratmeter, da det oprindeligt har været duekolonier. Der er dog ganske få lejere, der har duer i dag.

I forbindelse med, at Aarhus Byråd med en tilføjelse til Kommuneplanen i 2015 godkendte muligheden for at bygge op til 50 kvm, var der hos Aarhus Kommune samt Kolonihaveforbundet enighed om, at nu skulle der slås en streg i sandet, og overbyggeriet skulle stoppes.

Følgende blev tilføjet kontrakten:

"Hvis et hus samt øvrige bygninger er over 50 kvadratmeter kan det ikke godkendes. Senest ved salg skal der ske en reetablering til 50 kvadratmeter, samt foreligge en godkendelse af byggeriets størrelse. Altså skal der i fremtiden sammen med vurderingen altid foreligge en godkendelse af det samlede bygningsareal inden et salg kan foretages"

Erfaringerne har vist, at tillægget bliver taget seriøst, og flere huse er blevet mindre. På denne måde håber Aarhus Kommune også at undgå en situation som f.eks. i Odense Kommune, hvor kommunalbestyrelsen på grund af massive overbebyggelser har krævet, at alle huse straks skal lovliggøres.

I langt de fleste haveforeninger er spørgsmålet om overbebyggelse af begrænset omfang, men i haveforeninger uden for Kolonihaveforbundet er der nogle steder væsentlige problemer, som f.eks. andelsforeningen Søborglund, hvor CME har startet en sag op om overtrædelse af lokalplanen, HF Søvang og HF Bjødstrup Mose.

PRISUDVIKLINGEN

I forbindelse med byrådets diskussion af finansieringen af kloakeringen, blev det anført, at det "skulle være muligt for borgere med beskedne indtægter at erhverve en kolonihave".

I dag stiller kolonihaveejere krav om en tidssvarende kolonihave med el, vand og bad. Kravene betyder, at priserne har været stigende, og udbuddet af huse til under 100.000 kr. efterhånden er mindre.

Nedenstående skema viser de gennemsnitlige salgspriser for kolonihavehuse solgt i 2016 for HF Norringholm, HF1940 og HF Søvang. De to første er medlemmer af Kolonihaveforbundet og Søvang står udenfor. HF Norringholm er kloakeret. Som det fremgår har prisen for en kolonihave i HF Søvang været betydeligt højere (ca. 500.000) end i de to øvrige haveforeninger.

Gennemsnitlige salgspriser for solgte kolonihaver i 2016	Kroner*	Antal haver
HF Norringholm	134.643	14
HF Mosevang	134.492	14
HF Søvang (inklusive løsøre)	504.875	5

*) Priserne varierer fra 26.000 til 850.000 kroner.

Inden for Kolonihaveforbundet er prisdannelsen ikke underlagt markedsvilkår, og forbundet har blandt andet stop for spekulation som formålsparagraf. Typisk vil et hus/forbedringer blive afskrevet med to procent om året.

I nogle haveforeninger uden for Kolonihaveforbundet har der været en tydelig tendens i retning af stigende priser og manglende principper for vurdering og overdragelse. Alle foreninger – også dem, der har oplevet stigende priser – er dog opmærksomme på problemerne, og der er tendenser i retning af, at alle ønsker regler og bedre kontrol af pris- og overdragelsesregler.

HELÅRSBEBOELSE

Tendensen med større og mere komfortable huse, udvidelsen af den lovlige overnatningsperiode, kloakering af kolonihaverne og presset på det aarhusianske boligmarked er med til at friste borgere til at anvende kolonihaverne til helårsbeboelse. I langt de fleste kolonihaver er det ikke et problem (eller kun et begrænset problem), men i enkelte kolonihaver (primært uden for Kolonihaveforbundet) er det et voksende problem. Centralt er naturligvis, at det fortsat er meget billigt at bo i en kolonihave. Typisk vil leje, dækningsafgift inklusive kloakering og udgifter til øvrige fællesudgifter ligge på ca. 7.000 kr. årligt.

I henhold til Kolonihaveloven må kolonihaver ikke benyttes til helårsbeboelse, og i kontrakten med Kolonihaveforbundet er perioden tydeligt specificeret. I praksis har det dog vist sig nærmest umuligt at håndhæve.

Sker der et gradvist skred mod øget helårsbeboelse i kolonihaverne, vil det ikke være i overensstemmelse med formålet med kolonihavelovgivningen om at sikre, at kolonihaverne også fremover kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden (jf. kolonihavelovens formålsbestemmelse). Samtidig vil andre borgere kunne føle, at der sker en urimelig forskelsbehandling.

UDARBEJDELSE AF HANDLEPLAN FOR KOLONIHAVEOMRÅDET

Overordnet set vil nedenstående centrale pejlemærker være udgangspunktet for udarbejdelsen af en handleplan for kolonihaveområdet:

- Kolonihaverne er et stykke dansk kulturhistorie, der skal værnes om, men som også skal udvikle sig i henhold til de krav og behov, som samtiden stiller.
- Kolonihaveområderne er en del af byens grønne og rekreative faciliteter. Derfor er fri offentlig adgang til kolonihaveområder afgørende.
- Kolonihaveområderne er et frirum, hvor bybefolkningen har mulighed for rekreation og fritidsbeskæftigelse.
- Fundamentet for kolonihaverne er borgernes selvorganisering inden for den overordnede ramme, der sætter en grænse for husstørrelser og periode for beboelse, og som sætter en stopper for overbebyggelse og helårsbeboelse.
- Det skal være muligt for borgere med beskedne indtægter at erhverve en kolonihave.

For di forholdet mellem aktørerne på kolonihaveområdet i Aarhus Kommune er godt foreslås det, at vejen til at rette op på forholdene i kolonihaverne går gennem et udvidet samarbejde og dialog mellem Aarhus Kommune, Kolonihaveforbundet, haveforeningernes bestyrelser og ikke mindst hver enkelt kolonihavelejer. Gennem oplæg i haveforeninger om Aarhus Kommunes syn på kolonihaveområdet i løbet af 2016, er der mødt en stor opbakning bag et stop for overbebyggelse og helårsbeboelse. Der bliver dog ikke grebet ind over for ulovligheder, da der mangler et fælles fodslag "og kommunen er jo ligeglad", er en ofte hørt kommentar.

WORKSHOP

Som opstart til projektet foreslås afholdt en fælles workshop for bestyrelsesmedlemmer fra samtlige haveforeninger, Kolonihaveforbundet og Aarhus Kommune inden sæsonen 2017 begynder. Workshopen skal samle inspiration til, hvordan vi kommer videre, og give bestyrelserne mulighed for at få sat gang i debatterne i kolonihaveforeningerne.

Centrale emner vil være:

- **Kontraktlige forhold.** Aarhus Kommune har fire meget forskellige kontrakter, som alle bærer præg af at være udarbejdet i en periode, hvor forholdene så helt anderledes ud. Kan vi få harmoniseret kontrakterne, så de både er tidssvarende, men også skarpe på rammerne for benyttelse af kolonihaverne, uden der sker en forringelse af de eksisterende kontrakter? Hvordan ser kontrakterne ud for de private andelsforeninger, DSB m.v.?
- **Overbebyggelse og helårsbeboelse.** Skal hver enkelt haveforening udarbejde en rapport over omfanget af overbebyggelse og helårsbeboelse? Kunne rapporterne munde ud i en handlingsplan for hver enkelt haveforening? Aarhus Kommune har blandt andet fået et forslag om, at der lukkes for vandet i vinterperioden. Er det en mulighed? Kan der indføres en straf for foreninger, der ikke overholder reglerne?
- **Byggetekniske regler.** Kan der udarbejdes fælles byggetekniske regler, som gælder for alle haveforeninger i Aarhus Kommune? Kan der gøres noget ved det evigt tilbagevendende slagsmål om overdækket terrasse og hems? Skal der stilles krav til arkitektur?

I forbindelse med afholdelse af workshopen nedsættes et udvalg inden for disse tre områder, hvor alle parter er repræsenterede, som skal være afsluttet inden sommerferien 2017. Resultaterne sammenskrives til et udkast til en handleplan som sendes i høring til alle haveforeninger frem til august. Alle høringssvar gennemgås, og materialet fremsendes med anbefaling som en byrådsindstilling i efteråret 2017.



Haveforening Norringholm
Foto: Aidin Esmaeli

Høringsoplæg fra kommunen

Mosepost <haveforeningen@gmail.com>

Thu 8/24/2017 7:11 PM

To: Have 1 <pkuckelhahn@gmail.com>; Have 2 <grene@toggerbo.dk>; Have 3 <jamoskomager@gmail.com>; Have 4 <kirstine1212@hotmail.com>; Have 7 <chlotte2@gmail.com>; Have 8 <silleaaes@gmail.com>; Have 10 <mads.peterjensen@get2net.dk>; Have 11 <ninawengel@yahoo.dk>; Have 12 <laura.schollain@gmail.com>; have 13 "Peter" <peterdsvenson@gmail.com>; Have 14 <svendtaggaard@gmail.com>; Have 15 <lars.t@lkpmail.dk>; Have 16 <Millerfrandsen@gmail.com>; Have 17 <dorterindom@hotmail.com>; Ronja Svane <ronjasvane@gmail.com>; Kristian Dalgård <k.dalgard@gmail.com>; Have 19 <cellekrog@hotmail.com>; Have 20 <b.lunde@jubii.dk>; Have 21 <aplangkilde@gmail.com>; Have 22 <misshedera9@gmail.com>; Have 23 <sorensen.fuxia@gmail.com>; Have 24 <lshhph@gmail.com>; Have 25 <Claudioravn@hotmail.com>; Have 26 <maikenskovholm@hotmail.com>; Have 27 <idadyrberg@gmail.com>; Have 28 <bobo Zhou6z@hotmail.com>; Have 29 <solvang24@hotmail.com>; Have 30 <Yamunaya@yahoo.dk>; Have 31 <klausfranklarsen@gmail.com>; Have 32 <t.thesbjerg@gmail.com>; Have 33 <elvis@lilleasien.dk>; Have 34 <terrissxr@gmail.com>; Have 35 <erikgaarmann@gmail.com>; Have 36 <louiseaicha@hotmail.com>; Have 37 <citron@privat.dk>;

Hej alle,

I modtager lige denne mail omkring høringsoplægget fra Kommunen igen, da jeg havde sendt den tidligere i en anden mail tråd. Så for at holde skidt og kanel for sig og man har en jordisk change for at søge på mail til senere brug, er den her i sin helt egen tråd. Evt seriøse kommentar til oplægget kan knyttes i denne mail tråd og via FB siden mosen intern samt vigtigst over hækken:-)

God aften

Casper

Hej i Mosen!

Så er oplægget til høringsfasen klar, høringen løber fra den 22/8 til den 22/10- 2017 og høringssvar kan sendes til kolonihaver@mtm.aarhus.dk. Alt det han i også læse om i oplægget.

Jeg syntes vi har nået lavet et fornuftigt oplæg, i forhold til de første Henning Skaarup præsenterede for os. Det oplæg som ligger nu bliver der ikke ændret på, det er det arbejdsredskab, sammen med vores høringssvar, som kommunen/kommunalbestyrelsen bruger når de træffer deres endelige beslutninger.

Læs oplægget grundigt (se link nedenfor) i har god tid næsten 2 mdr. Og skriv så jeres høringssvar. Det er vigtigt at vi alle deltager og at vi giver kommunalbestyrelsen nogle ordentlige svar/redskaber at arbejde med. Vi mener at samtale er vigtig, tal med hinanden om oplægget, ell. debatter på vores FB side (Bjødstrupmose intern). Vi appellerer til at vi debatterer høringssvaret på FB, hvis det er de elektroniske medie i vælger, da det er svært at have en åben debat på mail.

Linket til høringssvaret er sendt på en mail, linket findes også på FB (Bjødstrupmose intern). Alle der ikke har Mail ell. FB får papir.

Mvh. Bestyrelsen 24.08-2017

<http://www.aarhus.dk/.../bolig-og-by.../boligen/kolonihaver.aspx>

se de 2 bokse til højre