

## Lovliggørelse af kolonihaverne i Hvidovre Kommune

## NOTAT

Kultur-, Teknik, Miljø og Arbejdsmarkedsforvaltningen er blevet bedt om at gøre rede for, hvordan kolonihaveområderne i Hvidovre Kommune kan lovliggøres, således at ulovligt byggeri og beboelser i vinterhalvåret ophører.

Forvaltningen har i dette notat taget specifikt udgangspunkt i Præstemosen og Kystengen, idet det er de to kolonihavområder, hvor spørgsmålet har været relevant i de senere år. Det er udelukkende i disse to kolonihaveområder, at forvaltningen har behandlet sager på baggrund af klager i områderne.

Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter, at der skal være et øget tilsyn med kolonihaveområder, skal beslutningen træffes for alle kolonihaveområder i kommunen, idet kommunen ikke kan forskelsbehandle borgerne.

I dette notat redegøres for;

- 1) Fakta om kolonihaverne Præstemosen og Kystengen og orientering om forudgående politisk beslutningsproces i Teknik- og Miljøudvalget vedrørende ulovligt byggeri i området.
- 2) Status for forvaltningens nuværende tilsyn og ressourceforbrug til tilsyn ved kolonihaverne Præstemosen og Kystengen
- 3) Udkast til øget tilsyn med estimeret ressourceforbrug med det formål at bidrage til en lovliggørelse af Præstemosen og Kystengen, således at ulovligt byggeri og beboelse i vinterhalvåret ophører.

Det bemærkes, at i forhold til besvarelsen af punkt 3, så er det estimerede ressourceforbrug behæftet med stor usikkerhed. Det drejer sig bl.a. om ressourcer til håndtering af formodede ulovligt bosiddende borgers eventuelle reaktioner på et øget tilsyn, eksempelvis klager, læserbreve, inddragelse af de sociale myndigheder, ønsker om aktindsigt mv.

Notatet indgår i et samlet bidrag til behandling på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. september 2014.

### **1) Fakta om kolonihaverne Præstemosen og Kystengen og forudgående politisk beslutningsproces i Teknik- og Miljøudvalget**

Nedenstående adresserer kolonihaver og gældende lokalplaner i kolonihaverne Præstemosen og Kystengen og forvaltningens opfølgning på drøftelser i Teknik- og Miljøudvalget i 2012 og 2013 vedrørende ulovlig beboelse og ulovligt byggeri i Præstemosen.

Forvaltningen har på nuværende tidspunkt ikke kendskab til omfanget af ulovlig beboelse i vinterhalvåret.

#### *Præstemosen*

Kolonihaveområdet ved Præstemosen er omfattet af lokalplan 129 og består af 295 selvstændigt matrikulerede parceller.

MULTIHUSET

Kultur-, Teknik-, Miljø- og  
Arbejdsmarkedsforv.  
Staben  
Chefkonsulent:  
Malene Theisen Grann

Sagsnr.: 14/32216  
Doknr.: 201839/14

Dato: 14-08-2014/mxg

Teknik- og Miljøudvalget blev på mødet den 10. oktober 2012 orienteret om, at forvaltningen havde undersøgt 15 huse i Præstemosen. Kriteriet for undersøgelsen var nye huse opført efter lokalplanens ikrafttræden i 2007.

Resultatet af undersøgelsen af de 15 parceller blev, at 12 nybyggede huse kunne godkendes som værende opført i overensstemmelse med lokalplan 129, og de resterende 3 nybyggede huse var bygget for store.

Ejerne af de 3 ejendomme fik på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 4. september 2013 afslag på dispensation til bibeholdelse af de for store huse. Ejerne har efterfølgende klaget til Natur- og Miljøankenævnet. Én sag er afgjort med afslag på klagen, og de to øvrige sager afventer fortsat nævnets afgørelse. Ifølge nævnet kan sagsbehandlingstiden tage op til 1 år.

By- og Teknikforvaltningen har i 2013 undersøgt 13 nyopførte huse (opført efter lokalplanens ikrafttræden i 2007) fortrinsvis i den vestlige del af kolonihaveområdet Præstemosen.

Resultatet af undersøgelsen af de 13 parceller var, at 11 nybyggede huse er godkendt som værende opført i overensstemmelse med lokalplan 129 og 2 huse følger ikke lokalplanen.

### *Kystengen*

Andelshaveforeningen Kystengen er omfattet af Deklaration for matr. Nr. 126a, Hvidovre By, Strandmark. Der er udlagt i alt 13 haver.

I 2012 har forvaltningen behandlet to klager vedrørende ulovligt byggeri i området. En af disse sager påbegyndte forvaltningen i 2013. Den omhandler klage over ulovligt byggeri i forhold til Deklarationen. Hvidovre Kommune afventer pt. redegørelse fra beboeren vedrørende tidligere opførte bygninger og deres volumen.

Der har ikke været sager om Kystengen i Teknik- og Miljøudvalget i 2012 og 2013.

## **2) Status for nuværende tilsyn og ressourceforbrug til tilsyn ved kolonihaverne Præstemosen og Kystengen**

For nuværende består tilsynsopgaven ved Præstemosen og Kystengen i følgende;

- a) Vedrørende ulovligt byggeri: forvaltningen behandler udelukkende klagesager, der er modtaget skriftligt, fra ikke-anonyme afsendere. Kommunen er ikke forpligtet til at føre opsøgende tilsyn, og der er ikke afsat ressourcer til dette. Klagesagerne drejer sig hovedsagelig om sager vedrørende nybyggeri. Fremgangsmåden er anmodning om BBR-oplysninger. Modtages oplysningerne ikke, så varsler forvaltningen tilsyn, og ved for stort byggeri varsles påbud. Og endelig politianmeldelse.
- b) Vedrørende ulovlig beboelse: Hvis borgerne er tilmeldt en adresse i en kolonihave efter 30. september skriver forvaltningen til dem, at de skal fraflytte ellers vil de jf. lokalplanen blive meldt til politiet.

Ressourceforbruget til nuværende tilsynspraksis i Præstemosen og Kystengen er samlet estimeret til 0,25 årsværk.

## **2) Udkast til øget tilsyn med estimeret ressourceforbrug med det formål at bidrage til en lovliggørelse af Præstemosen og Kystengen**

Forvaltningen har på det foreliggende grundlag udarbejdet et groft skøn på hvor mange ressourcer, der forventeligt skal anvendes for at gennemføre en systematisk lovliggørelse jævnfør de gældende regler i kolonihaveområderne. Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter, at det øgede tilsyn skal iværksættes, kræver det en nøjere redegørelse for henholdsvis ressourceforbruget og serviceniveauet i byggesagsbehandlingen og udarbejdelsen af lokalplaner.

Øget tilsyn kunne være følgende;

### c) Vedrørende ulovlig beboelse:

- Førstegangregistrering i områderne én gang årligt per den 1. oktober efter mørkets frembrud og tidligt om morgenen inden det bliver lyst. Fotoregistrering - i den grad det er lovligt - af parkerede biler og notatudarbejdelse.
- Opfølgende registreringsture i oktober/november måned årligt for at forvaltningen bliver så sikker som mulig i en efterfølgende varslingsproces.
- Undersøge om ejere af kolonihavehuse, som er registreret med en c/o adresse, faktisk bor på c/o adressen.
- Varsling om påbud, behandling af klager, aktindsigt og politianmeldelser mv.

*Ressourcer: I alt 0,3 årsværk.*

### d) Vedrørende ulovligt byggeri; Undersøge alle nybyggeriers lovlighed og efterfølgende undersøge gamle byggerier:

- Gennemgang af 281<sup>1</sup> kolonihavehuse gange ca. 4 timers sagsbehandling per hus. Dette ved luftfotoregistrering sammenlignet med tidligere luftfotos kombineret med fysisk registrering i området. Herudover forespørgsel om redegørelser for kloakering og anvendelse af faskiner.

*Ressourcer: ca. 1 årsværk i perioden primo januar 2015 til og med ultimo 2016. Herefter forventes 0,1 årsværk kontinuerligt til indsatsen for lovliggørelse af områderne.*

Forvaltningen ville tidligst kunne påbegynde denne indsats primo januar 2015. Med indledende registrering og efterfølgende klagefrister og sagsbehandlingstider på et år i Natur- og Miljøklagenævnet vil forventet endelig lovliggørelse af ulovligt byggeri registreret ved en totalgennemgang primo 2015 være mulig ultimo 2016.

---

<sup>1</sup> Der er i alt 308 kolonihavehuse i Præstemosen og Kystengen. Disse skal fratrækkes 27 huse, som er undersøgt i 2012 og 2013.

Det bemærkes endvidere, at forvaltningen har registreret alle nyopførte huse fra 2007 – 2013, og der er løbende oprettet lovliggørelsessager. Der er ikke foretaget en systematisk registrering af nyopførte kolonihavehuse i 2014.

Yderligere bemærker forvaltningen, at en indsats vedrørende ulovligt byggeri kan vise sig at kræve behov for involvering af de sociale myndigheder, hvis eksempelvis børn og andre sociale forhold kræver dette. Ressourceomfanget i dette er ukendt.

- e) Vedrørende ulovligt byggeri og ulovlig beboelse;  
Kommunikationsindsats med massiv oplysning om lokalplanen og iværksættelse af øget tilsyn, herunder et indledende borgermøde.  
*Ressourcer: 20 timer til et indledende borgermøde. 20 timer årligt til yderligere tiltag.*
  
- f) Evt. minimeret dagrenovationsafhentning;  
En løsning, hvor serviceniveauet for sommerboliger i vinterhalvåret sættes ned (fx at der kun tømmes hver 3 uge/hver måned). Dette kræver en regulativændring (4 ugers offentlig høring og politisk behandling) plus diverse administrative opgaver og information til berørte borgere. En minimeret dagrenovationsafhentning indebærer mindre ressourceforbrug til renovation, men renovation er brugerbetalt, og det indebærer derfor ikke en besparelse for kommunen.  
*Ressourcer: 90 timer til arbejde i forbindelse med ændring af regulativ. Herudover 25 timer årligt.*

## Konklusion – samlet ressourcetræk

Tilsyn Præstemosen og Kystengen 2013	Ressourcer anvendt i 2013
Præstemosen (Sagsbehandling, opfølgning på klager, påbud mm.)	60-80 timer
Kystengen (Sagsbehandling, opfølgning på klager, påbud mm.)	150-200 timer
<b>I alt</b>	<b>0,25 årsværk</b>

Øget tilsyn ved Præstemosen og Kystengen	Engangs-Udgifter i alt for 2015 og 2016	Årlig ressource fra primo 2017
Tilsyn ifht. ulovlig beboelse	0,3 årsværk	0,3 årsværk
Undersøge alle nybyggeriers lovlighed og efterfølgende undersøgelse af gamle byggerier.	0,95 årsværk	0,1 årsværk
Minimeret dagrenovationsindsats i vinterhalvåret; Ændring af regulativ mm.	90 timer	25 timer
Kommunikationsindsats; indledende borgermøde, oplysning om lokalplan, presseaktiviteter mm.	20 timer	20 timer
<b>I alt</b>	<b>1,3 årsværk</b>	<b>0,4 årsværk</b>

Forudsættes en uændret bemanding i Plan- og Miljøafdelingens byggesagsteam, skal der foretages en omprioritering af øvrige arbejdsopgaver ved ovenstående forslag om øget tilsyn.

Der må på den baggrund kunne forventes en forlænget sagsbehandlingstid på de øvrige generelle byggeansøgninger på ca. 25 procent.

Dertil kommer en øget belastning af andre teams og forvaltninger, eksempelvis i relation til afklaring af miljømæssige, planmæssige, sociale og juridiske spørgsmål.

Det bemærkes endvidere, at en mindre del af de ovennævnte foreslåede øgede tilsynsopgaver skal udføres udenfor almindelig arbejdstid i morgen- og aften timer.