

# Helårsbeboelse og byggeri i Kolonihaverne Fjordglimt

## Referat fra møde den 18.09.24

### Deltagere:

#### Kolonihaverne Fjordglimts bestyrelse

Christian Fogsgaard, formand

Lise Lystbæk

Ulla Arreborg

Birthe Kjeldgaard

Jens Fage

#### Struer Kommune

Josefine Emilie S. Gert

Lise Frølund Svalgaard

Ida Kerstine Jensen

Mødets formål var at drøfte en kommunens mulighed for at dispensere til helårsbeboelse i kolonihaverne, byggetilladelser til byggeri på de enkelte jordlodder samt opdatering af BBR-oplysninger med bestyrelsen for kolonihaveforeningen.

### 1. Helårsbeboelse

Struer Kommune har modtaget en henvendelse om ulovlig helårsbeboelse i kolonihaveforeningen.

Struer Kommune har tidligere meddelt dispensationer til helårsbeboelse i kolonihaveforeningen i tilfælde, hvor borgere i en midlertidig periode har stået uden bolig eller af anden grund har haft behov for at bo i sin kolonihave i en kortere periode.

Struer Kommune er blevet bekendt med, at kommunen ikke har hjemmel til at meddele dispensation til helårsbeboelse. For at en kommune kan meddele dispensation til helårsbeboelse i en kolonihave, skal muligheden være beskrevet i en lovgivning. Eksempelvis som planlovens § 40, stk. 2, som beskriver, at kommunen i særlige tilfælde har mulighed for at dispensere til helårsbeboelse i et sommerhus. Denne mulighed for kolonihaver er ikke beskrevet i lovgivningen.

Bestyrelsen ønsker, at der fortsat kan meddeles dispensation ved særlige tilfælde i en kortere periode, da der kan være perioder, hvor denne mulighed vil gavne den enkelte lejer af en kolonihave. Struer Kommune forstår til fulde dette ønske, men da der ikke er lov hjemmel, så kan kommunen ikke meddele dispensation til helårsbeboelse.

Bestyrelsen oplyser, at de er bekendt med, at der er helårsbeboelse i 7-8 kolonihaver på nuværende tidspunkt.

Der er enighed mellem Struer Kommune og bestyrelsen om, at da der ikke er lovhjemmel til at meddele dispensation til helårsbeboelse i kolonihaverne, så ophører denne praksis.

## **2. Byggetilladelser til byggeri**

Struer Kommune oplyser, at de er blevet kontaktet af en lejer, som oplyser, at der forekommer forskelsbehandling i kolonihaveforeningens § 10-udvalg, som behandler byggesager jf. foreningens vedtægter.

Bestyrelsen redegør for, at der ikke sker forskelsbehandling i tilladelser til byggeri på de enkelte jordlodder.

I forbindelse med henvendelsen har Struer Kommune undersøgt lovforholdene omkring byggetilladelser inden for kolonihaver.

I 2015 besluttede Struer Kommune på baggrund af en opfordring fra kolonihaveforeningens bestyrelse at ophæve den deklaration med lokalplanlignende bestemmelser omkring byggeri på de enkelte jordlodder. Baggrunden herfor var blandt andet, at det daværende bygningsreglement BR15 angav, at byggeri i kolonihaver ikke krævede byggetilladelse. De lokalplanlignende bestemmelser om byggeri blev i stedet indskrevet i foreningens vedtægter, og er frem til i dag blevet håndhævet af § 10-udvalget.

I 2018 trådte det nye bygningsreglement i kraft – BR18. Heraf blev det igen et krav, at byggeri i en kolonihave kræver byggetilladelse medmindre området er omfattet af en lokalplan eller deklaration, som regulerer bebyggelsen. Da deklarationen blev afløst i 2015, har alt nybyggeri på alle jordlodder krævet byggetilladelse siden 2018.

Hverken Struer Kommune eller bestyrelsen har været opmærksomme på denne lovændring.

Bestyrelsen har forud for mødet fremsendt et udkast til en ny deklaration. Hvis deklarationen tinglyses på kolonihaveforeningen, betyder det, at kravet om byggetilladelse udgår.

Hvis en kolonihaveejer ønsker at bygge noget, som ikke er i overensstemmelse med deklarationen, vil dette kræve en dispensation. Det er Struer Kommune, som skal behandle en sådan ansøgning. En ansøgning skal sendes til [teknisk@struer.dk](mailto:teknisk@struer.dk)

Hvis der ikke tinglyses en deklaration for kolonihaveområdet, så kræver alt byggeri en byggetilladelse. Det er Struer Kommune, som skal behandle disse ansøgninger. En ansøgning skal sendes til kommunen gennem BOM (Byg og Miljø).

På mødet er der enighed om, at den bedste løsning for både kolonihaveforeningen og Struer Kommune er, at deklarationen tinglyses på kolonihaveforeningens område.

Struer Kommune oplyser, at Struer Kommune ikke vil følge op på det byggeri, som blevet opført uden byggetilladelse fra 2018 til 2024.

Deklarationens indhold drøftes kort – herunder afvigelser fra bygningsreglementet.

Det aftales, at Struer Kommune gennemgår udkastet til deklARATIONEN og sender bemærkninger til Christian Fogsgaard og Jens Fage. Hvis der er behov for yderligere dialog, så står Struer Kommune til gerne til rådighed.

### **3. BBR**

BBR er ikke opdateret i forhold til byggeri på de enkelte jordlodder.

Ifølge bestyrelsen har der tidligere været en aftale mellem Struer Kommune og bestyrelsen, om at det ikke var nødvendigt at rigtiggøre disse oplysninger.

Siden da har der været ændringer i BBR-lovgivningen, som stiller krav om, at bygningsejer er forpligtet til at indberette al byggeri i BBR.

### **4. Formidling til lejerne**

På baggrund af dagens møde med bestyrelsen, vil Struer Kommune sende et brev til kolonihaveforeningens lejere.

Af brevet vil det fremgå, at der fremover ikke kan meddeles dispensation til helårsbeboelse samt at hver lejer er forpligtet til at rette deres BBR.

Struer Kommune har ikke navne og adresser på alle lejerne. Det drøftes med bestyrelsen, om de kan hjælpe med dette, da de har oplysninger på lejerne. Det skal undersøges, om bestyrelsen må udlevere oplysningerne til Struer Kommune som enten myndighed eller grundejer/udlejer af arealet i forhold til GDPR. Struer Kommune undersøger dette.

### **5. Godkendelse af vedtægter**

Bestyrelsen har i april indsendt ændringer til vedtægterne til godkendelse ved Struer Kommune. Der er endnu ikke kommet en godkendelse af dem. Struer Kommune undersøger sagen og vender tilbage.

Struer Kommune vil arbejde for fremadrettet at godkende ændringerne til vedtægter hurtigst muligt.