

Indledning

Som en del af arbejdet med ny kontrakt for kolonihaverne i Slagelse Kommune, er de nuværende lejere blevet anmodet om at komme med deres eventuelle bemærkninger til forslag til ny kontrakt.

Bemærkningerne er samlet i denne hvidbog og de enkelte udsagn er anført i nedenstående skema sammen med bemærkninger fra Teknik og Miljø. I tredje kolonne angives hvordan bemærkningerne har ført til justering i det fremlagte forslag til kontrakt.

Bemærkningerne er indkommet fra de enkelte haveforeninger, Kolonihaveforeningens Vestsjællands Kreds (som dækker haveforeningerne i Slagelse og Korsør) samt i efterfølgende høringsrunde også fra kolonihaveforbundet.

De fleste af bemærkningerne referer direkte til paragrafafsnittende i kontraktforslaget, så nedenstående gennemgang følger derfor denne metodik

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
1 Kolonihavefor eningens Vestsjællands Kreds (KVK)	§ 4: Vi ønsker en fortolkning til punkt 1	§ 4 punkt 1 i kontrakten henviser til kolonihavelovens kapitel 3 om nedlæggelse af varige kolonihaver. Punktet skal ikke fortolkes videre end kolonihavelovens kapitel 3	Bemærkningen fører ikke til ændringer
2 KVK	§ 4 punkt 2: vurderingsregler	Det antages at KVK ønsker at kolonihaveforbundets vurderingsregler skal tages i brug i forbindelse med opsigelse og erstatning. Det fremgår eksplicit af kolonihaveloven at reglerne finder sted ved anvendelse af ekspropriation, hvorefter der gælder særlige erstatningsregler.	Bemærkningen fører ikke til ændringer
3 KVK	§4 Punkt 3 skal slettes	KVK ønsker ikke at ordlyden i pkt. 3 skal indgå. Punkt 3 fastslår at der ikke ydes erstatning for belægnings, huse mv. ifm. ophør af lejemål eller opsigelse pga. misligholdelse. Pkt. 3 kan for så vidt godt udgå, men er med for at præcisere lejekontraktens genstand jf. kontraktens § 2, dvs. de lejede matrikler samt at lejer ikke kan forvente at udlejer erstatter eller overtager huse og belægnings mv.,	Bemærkningen fører ikke til ændringer

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
		når lejemålet ophører	
4 (se også pkt. 44) KVK	<p>§ 5 punkt 1: Lejeafgiften fastsættes iht. det som var gældende i Korsør kontrakten. Der kan dog forhandles om et forlig, hvis en lejeforhøjelse for Korsørforeningerne kan udmøntes i en rabat der udjævnes på de alle kolonihaverne.</p> <p>Korsørforeningerne ønsker desuden yderligere mulighed for at bygge på havelodderne.</p> <p>Der er efterfølgende kommet andre udmeldinger til dette punkt som er behandlet under pkt. 44</p>	<p>Den nuværende kontrakt i Korsør er uopsigelig frem til og med 2028 mens Slagelse foreningerne kører videre på en kontrakt der udløb i 2011 og Skælskørforeningerne har hhv. 3 måneders og 3 års opsigelse.</p> <p>Hvis lejeafgiften skal fastholdes som i den gamle Korsørkontrakt, vil det oprindelige lejeniveau skulle nedsættes væsentligt. I dag betales ca. 21 øre/ m² i Korsørforeningerne, mens der i Slagelse betales ca. 52 øre/ m²</p> <p>Politisk er der, gennem en budgetvedtagelse, fastlagt et niveau på ca. 110 øre/ m².</p> <p>Hvis det nuværende lave lejeniveau fastholdes for Korsørforeningerne vil der være en forventet mindre indtægt på kolonihaverne i Korsør på ca. 272.000 kroner om året ift. forudsætningen med en ny kontakt med en højere lejepris på 110 øre/ m².</p> <p>Hvis det er muligt at opnå forlig med Korsørforeningerne, kan der opnås en m² pris på ca. 70 øre/ m²</p> <p>Grundet den forsinkede proces er indførelsen af den nye kontrakt desuden udskudt til ikrafttrædelse tidligst den 1. januar 2017.</p>	Lejeafgiften i kontrakten fastsættes til 52 øre/ m ²
5 KVK	§ 5 punkt 3 fjernes	KVK ønsker ikke en lejepris der er fastsat ud fra en faktor, så de velbeliggende kolonihaver betaler en større leje og de mindre attraktive en relativ mindre leje.	Ideen om at indregne en faktor fjernes i kontraktens bilag 1 (regnearket) og tilsvarende slettes lejekontraktens § 5 pkt. 3

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
			herom.
6 KVK	§ 5 punkt 7: Udgifter betales efter en nærmere aftale	Punktet handler om muligheden for at forhandle om fordeling af udgifter og regulering af lejen i tilfælde af investeringer. Det ligger netop i lejekontraktens formulering <i>"..optages der forhandlinger herom med udlejer..."</i> at der skal foreligge en "nærmere aftale"	Bemærkningen fører ikke til ændringer
7 (se også pkt. 29) KVK	§ 6 punkt 3: Skal kunne oplyses ved henvendelse til bestyrelsen fra den pågældende haveforening. Haveforeningerne bekymrer sig blandt andet om, hvordan de skal offentliggøre ventelister uden at komme i konflikt med datatilsynet	Bemærkningen handler om, at KVK ikke ønsker at gøre ventelisten offentlig ved at den kan tilgås digitalt. Kolonihaveloven lægger meget vægt på, at der skal føres en venteliste, som er offentlig tilgængelig. Som en del af den almindelige samfundsudvikling skal simple offentlige oplysninger kunne tilgås digitalt fx på kolonihaveforeningens eller kommunens hjemmeside, så enhver hurtigt kan danne sig et overblik over de muligheder, der er for at leje en kolonihave i kommunen. Allerede i dag er der gode eksempler på, hvordan det kan lade sig gøre uden at komme i konflikt med datatilsynet. Blandt andet har Haveforeningen Skovly i Slagelse løst opgaven på en fin måde på deres hjemmeside.	Bemærkningen fører ikke til ændringer, men der kan naturligvis indgås et samarbejde med haveforeningerne om at få præsenteret ventelister mv. fx på kommunens hjemmeside.
8 KVK	§ 6: ændres til 18 år	Se pkt. 30	
9 KVK	§ 6 punkt 7: I samme haveforening	Se pkt. 31	
10 KVK	§ 7 punkt 1: Vandafledningsafgiften betales kun for det vand der tilgår	Reglerne omkring vandafledningsafgiften reguleres i Betalingsloven på spildevandsområdet,	Bemærkningen fører ikke til ændringer

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
	offentlig kloaknet	og kan ikke reguleres i en kontrakt inden for det privatretslige område. Slagelse Kommune har rejst sagen over for Kolonihaveforbundet og sagen er desuden taget op med SK-Forsyning	
11 KVK	§ 7 punkt 2 Al dræn og stikledninger skal bringes i orden, inden ny lejekontrakt underskrives.	Slagelse Kommune ønsker, at det er lejers forpligtigelse at vedligeholde relevante drænanlæg. Det vil primært være de store dræn som modtager vand fra opstrøms arealer uden for kolonihaveområderne. Slagelse Kommune er vidende om, at en del af de interne gamle drænanlæg i kolonihaveområderne er ødelagt af rødder fra kolonihavernes beplantning. Retablering af disse dræn skal betales af skadevolder dvs. lejer. Det vil være uforholdsmæssigt dyrt at retablere og vedligeholde de gamle markdræn, ligesom der ikke kan etableres beplantning oven på disse dræn. Det foreslås derfor, at der startes en proces, hvor de gamle markdræn erstattes med håndtering af vand på overfladen. Til gengæld vil lejer ikke skulle betale leje for vandlidende områder.	Der indføres et nyt punkt under § 11: "Efter aftale mellem lejer og udlejer kan vandlidende arealer overgå til et vederlagsfrit areal, hvorefter arealet bliver til et fælles friareal i kolonihaveområdet som følge af klimatilpasning. Kontraktens kortbilag og tilhørende regneark konsekvensrettes i så fald tilsvarende."
12 KVK	§7 ...Og amme træer fjernes i Nørrevang	Ammetræer i Nørrevang handler om en randbeplantning, som oprindeligt er etableret af kommunen. Det foreslås at der indgås en aftale med kommunen og Nørrevang om at få de aktuelle ammetræer fjernet. I kontraktlig sammenhæng er det fremadrettet lejer der har pligt til at vedligeholde beplantningen på det lejede areal. Det gælder også randbeplantninger	Bemærkningen fører ikke til ændringer
13 KVK	§ 7 punkt 3 (Rundingen)	Bemærkningen henviser til, at der for Rundingen findes en gammel aftale om	Bemærkningen fører ikke til ændringer

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
		at Kommunes vejområde leverer et læs vejgrus til vedligeholdelse af stianlæg ned mod Korsør Nor. Sti/ vej har karakter af en gennemgående sti med offentlig adgang, og som kompensation har det derfor været aftalt at vejområdet leverer grus som kompensation for det ekstra slid. Aftaleforholdet er mellem kommunen som vejmyndighed og kolonihaveforeningen, og er som sådan uvedkommende i forhold til lejekontrakten om kolonihaverne.	
14 (se 36) KVK	Om bebyggelsesgrad der tilsvarende er bemærket fra Kolonihaveforbundet.	Se række 36	Se række 36
15 KVK	§ 8 punkt 7 fjernes	Punkt 7 angiver at en havelod som udgangspunkt ikke må være større end 400 m ² . punktet lægger sig op af kolonihavelovens retningslinjer for en kolonihavelods størrelse. Punktet skal sikre, at der ikke opstår store kolonihavegrunde, som reelt udvander karakteren af en kolonihave og som fordyrer lejeprisen af en lod unødigt. Bestemmelsen forhindrer ikke større kolonihaver, men at udlejer vil fastholde retten til at vurdere sager, hvor der er ønsker om at sammenlægge kolonihavelodder.	Bemærkningen fører ikke til ændringer
16 KVK	§ 8 punkt 10: dog kan det tilføres kloaknet	Det er ikke meningen at de enkelte lodder skal tilføres kloaknet. Spildevand håndteres ved at bære latrin mv. frem til fælleshus eller <i>eventuelt</i> ved at etablere en samletank med tømningsordning.	Bemærkningen fører ikke til ændringer
17 KVK	§ 8 punkt 11: Nørrevang ønsker tilføjjet pumpebrønd	Der tages stilling til spørgsmålet, i forbindelse med den spildevandstekniske løsning i Nørrevang	Bemærkningen fører ikke til ændringer

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
18 KVK	§ 9 punkt 2 fjernes	Punktet er indsat for at sikre at værdien af bebyggelsen på de enkelte kolonihavelodder holdes på et så rimeligt beskedent niveau, at det ikke er forhindrende for almindelige borgere, at kunne leje disse kolonihavelodder når de bliver ledige. Det får også den afledte konsekvens, at det ikke kan betale sig for de nuværende lejere, at spekulere i kolonihaver med store huse.	Bemærkningen fører ikke til ændringer
19 KVK	§10 punkt 2 fjernes	Punkt om, at "ukrudtsbekæmpelse skal ske uden brug af kemiske midler", ønskes fjernet. Der ses ikke en særlig grund til at skulle bruge kemiske bekæmpelsesmidler i kolonihaverne	Bemærkningen fører ikke til ændringer
20 KVK	§ 11 fjernes	Punktet "Denne kontrakt erstatter alle tidligere kontrakter" Ønskes fjernet. Formuleringen figurerer i de gamle kontrakter, men kan godt fjernes.	Formuleringen i § 11 slettes
21 KVK	§ 12 sidste linje efter komma slettes	Som eksempel på misligholdelse nævnes efter det anførte komma "eller hvis arealerne udlejes til andet formål end kolonihaver", som altså ønskes slettet. Kolonihaveområderne udlejes specifikt til kolonihaveformål, og området er også udlagt til dette offentlige formål. Det vil derfor være en klar overtrædelse af hele princippet med området og herunder udlejers intension med kolonihaverne, hvis området udlejes til andre formål end kolonihaver	Bemærkningen fører ikke til ændringer
KVK 22	Der ønskes mulighed for, at der kan indføres specielle bemærkninger for enkelte	Det er ikke angivet hvilke specielle bemærkninger der skulle være tale om. I Den nuværende Korsør-kontrakt er	Bemærkningen fører ikke til ændringer

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
	haveforeninger	der bemærkninger om at dele er beskyttet pga. strandbeskyttelse etc., men denne type bemærkninger reguleres ikke i en privatretslig kontrakt	
23 Haveforeningerne Skovly, Slagelse	Haveforeningen Skovly i Slagelse har sendt et kort over områder, hvor der har været vandproblemer. Desuden gøres der opmærksom på et areal, der ligger uden for kolonihavens afgrænsning i kortbilaget. Foreningen ønsker, at de vandlidende arealer kan blive vederlagsfrie, og at et areal på hjørnet af Skovvej/Grønningen, der ligger uden for haveforeningens hækafgrænsningen, ikke indgår som kolonihaveforeningens område.	Der henvises til svar i række 11 fsva. vederlagsfrihed for vandlidende arealer. Det anførte areal uden for hækareal kan desuden antages som vederlagsfrit, men arealet inden for kolonihaveområdet matrikelafgrænsning vil fortsat høre under kolonihavens ansvarsområde fsva. vedligeholdelse	Samme ændring som angivet under svaret i række 11 Kortbilag tilrettes mht. hjørnearealet Skovvej/Grønningen
24 Haveforeningerne "Mønsterkolonien", Slagelse	Oplyser at kortgrundlaget for kolonihaveområdet skal redigeres, da havekolonien ikke længere har adgang via en børnehaven der er bygget i området	Kortbilaget rettes til efter de nuværende forhold, så adgangsvejen til børnehaven ikke længere er en del af kolonihavens ansvarsområde	Kortbilag til kontrakten tilrettes
25 Haveforeningerne "Fælles Flid" Skælskør	Ønsker ikke at være medlem af kolonihaveforeningen. Forudser at ny kontrakt vil medføre en betydelig lejeforhøjelse og hvis der oveni skal betales til medlemskab af kolonihaveforening vil det føre til opsigelse af haver og påvirke hele foreningens økonomi	Når kolonihaverne i Skælskør ikke ønsker medlemskab af Kolonihaveforbundets Vestsjællands Kreds er det nødvendigt at indgå en særskilt kontrakt med kolonihaveforeningerne i Skælskør. Selv om det er administrativt mere besværligt på denne måde at have flere lejere, så kan Slagelse Kommune som udlejer godt håndtere at kolonihaveområdet omfatter flere lejemaal. Det er desuden nødvendigt til	Bestemmelsen i § 1 om at "Lejer skal være medlem af kolonihaveforbundet" udgår. Under indgåelse af de fremtidige kontrakter anføres de relevante lejere som parter under § 1

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
		alle omstændigheder, når Korsørhavernes lejemål ikke kan opsiges. På sigt kan kolonihaveforeningerne alligevel godt vælge at fusionere med Kolonihaveforbundets Vestsjællands Kreds	
26 Haveforeningerne "Fælles Flid" Skælskør	Der oplyses, at "Fælles Flid" er daghaver, hvor overnatning ikke er tilladt.	Det fremgår direkte af kolonihaveloven, at bebyggelse i kolonihaver ikke må anvendes til helårsbeboelse. Kontrakten indeholder ikke regler om overnatning. Det forhindrer ikke de enkelte haveforeninger, at have vedtægter der er strengere på området end de der ses af lejekontrakten med kommunen. Som myndighed vil kommunen dog skulle forfølge sager, hvor et kolonihavehus anvendes til helårsbeboelse.	Bemærkningen fører ikke til ændringer
27 Kolonihaveforbundet	§ 3 Lidt rodet formulering. Den kan opsiges og løber videre og kan forlænges på en gang. Vores forslag er at den forenkles således: Lejekontrakten gælder til 1. januar 2028. Frem til denne dato er kontrakten uopsigelig fra begge sider. den opsiges fra begge sider med et halvt års varsel til udløb den 31. december i opsigelsesåret. Hvis ingen af parterne tager initiativ til forlængelse eller opsigelse fortsætter lejemålet på uændrede vilkår.	Formuleringen kan godt gøres skarpere, så det foreslås at ændre til den af Kolonihaveforbundets foreslåede formulering	Formuleringen ændres til: "Lejekontrakten gælder til 31. december 2028. Frem til denne dato er kontrakten uopsigelig fra begge sider. Kontrakten kan opsiges fra begge sider med et halvt års varsel til udløb den 31. december i opsigelsesåret. Hvis ingen af parterne tager initiativ til forlængelse eller opsigelse fortsætter lejemålet på uændrede vilkår."
28 Kolonihaveforbundet	§ 5 stk. 7 (om misligholdelse) Der skal vel altid være et varsel, så foreningen har en chance for at rette op på forholdet.	Anken går på at kommunen uden varsel kan opsiges kontrakten i tilfælde af væsentlig misligholdelse som fx manglende overholdelse af betalingsfrist	Stk. 7 tilføjes det med kursiv anførte: "Hvis lejen ikke betales <i>efter sædvanlig rykkerprocedure</i> , eller der sker anden

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
			væsentlig misligholdelse..."
29 (se også pkt. 7) Kolonihaveforbundet	§ 6 ventelister Persondataloven skal overholdes i den forbindelse	Kolonihaveforbundet gør opmærksom på at persondataloven skal overholdes i forbindelse med offentlige ventelister. Kontrakten stiller heller ikke krav om formen af en venteliste, eller at den skal indeholde data, som ikke tåler offentliggørelse af ventelister. Se i øvrigt besvarelsen under pkt. 7	Bemærkningen fører ikke til ændringer
30 Kolonihaveforbundet	§ 6 pkt. 6 16-årige kan optages på venteliste, men de kan ikke leje en have før de er 18 år. De kan ikke gyldigt indgå retshandler før de er 18 år.	Det er korrekt, at der ikke kan indgås en bindende kontrakt med personer under 18.	§ 6 pkt. 6 omformuleres: "Der kan kun optages personer på ventelisten, der er fyldt 16 år, og er bosiddende i Slagelse Kommune. Havelodder kan alene lejes ud til personer, der er over 18 år.
31 Kolonihaveforbundet	§ 6 pkt. 7 og 8 Ifølge Kolonihaveforbundets regler kan en lejer ikke leje mere end en have. Hvis Kolonihaveforbundet skal kunne skrive under på kontrakten skal denne bestemmelse udgå.	Punktet var indført efter samtale med en af kolonihaveformændene. Det var tiltænkt kolonihaveforeningerne som en mulighed for at udnytte tomme havelodder i tider, hvor efterspørgslen var ringe. Muligheden vil kun gælde så længe der ikke i øvrigt var efterspørgsel jf. også det efterfølgende § 6 pkt. 8, hvor man vil være tvunget til at afgive en havelod når der kom personer på ventelisten. Det vil ikke ændre på de forhold som Slagelse Kommune skal varetage som udlejer eller myndighed at udtage punkt 7 og 8	§ 6 pkt. 7 og 8 udgår
32 Kolonihaveforbundet	§ 7 punkt 1 om skatter og afgifter. Vandafledningsbidraget ønskes tages ud af kontrakten.	Forbundet ønsker at vandafledningsbidraget ikke skal indgå som en af de udgifter der skal betales af lejer. § 7 punkt bestemmer at alle forbrugsafgifter ud over lejeafgiften. Der skelnes ikke mellem de forskellige afgifter og vandafledningsbidraget er	Bemærkningen fører ikke til ændringer Varme fjernes dog i eksempel

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
		blot nævnt som eksempel på en af de afgifter, der skal betales af lejer. Forbrugsafgiften på vandafledning opkræves af SK-Forsyning A/S. Det er normalt, at de forskellige forbrugsafgifter betales af lejer. Slagelse Kommune har desuden ingen mulighed for at styre kolonisternes forbrug, så sammenhængen mellem den der forbruger, og den der betaler ville forsvinde, hvis kommunen skulle betale forbrugsafgifterne.	
33 Kolonihavefor bundet	§ 7 punkt 4 Gælder dette kun på matrikelskel eller er det tanken at hegnsloven gælder imellem de enkelte havelodder ?	Hegnsloven gælder de facto kun for ejendomsskel. Den kan derfor ikke bringes i anvendelse internt i kolonihaverne eller mellem havelodder. En sag efter hegnsloven ville derfor ikke kunne komme på tale internt i en kolonihave. Her må uoverensstemmelser klares internt i haveforeningen eller imellem haveforeningerne. Haveforeningerne har selvfølgelig mulighed for at lade sig inspirere af afgørelser inden for hegnsloven, i den daglige stillingtagen til eventuelle tvister omkring interne skel imellem havelodder eller haveforeninger. Denne type sager er Slagelse Kommune uvedkommende. Som udlejer forholder kommunen sig alene til hegn i ejendomsskel, hvor kommunen som ejer af kolonihaverne har en pligt i forhold til naboer.	Bemærkningen fører ikke til ændringer
34 Kolonihavefor bundet	§ 8 punkt 3 om offentlig adgang. Bør afgrænses til den periode, hvor havelejerne må opholde sig i området. Ikke fair at der er offentlig adgang i perioder hvor kolonisterne ikke selv må være	Efter kolonihaveloven skal der som <i>minimum</i> være offentlig adgang til kolonihaverne fra kl. 8 til kl. 21 i perioden fra den 1. april til den 30. september. Det forhindrer ikke kommunen i at	Bemærkningerne fører ikke til ændringer

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
	<p>i området.</p>	<p>forlange i lejekontrakten, at den offentlige adgang skal gælde generelt hele året.</p> <p>Kolonihaverne ligger som åndehuller centralt i vores bysamfund, og kan have en stor rekreativ værdi for borgerne både om sommeren og vinteren.</p> <p>Som udlejer forholder kommunen sig til de regler der gælder om adgang til offentlige arealer i øvrigt, hvor adgangen som udgangspunkt ikke er særligt begrænset til sommerhalvåret.</p> <p>Der ses ikke særlige grunde til at offentlighedens adgang til kolonihaver skal være ekstra restriktiv.</p> <p>Kolonisterne har bl.a. nævnt en øget risiko for tyveri eller hærværk når der er offentlig adgang uden for sæson. Det er her vurderet, at risikoen vil være der uanset om der er åbnet for offentlig adgang eller ej. Måske ville offentlighedens adgang endda kunne forstyrre besøgende med et "tvivlsomt ærinde". Der foreligger dog ikke sikre undersøgelser af området.</p> <p>Kontrakten eller kolonihaveloven regulerer ikke, hvornår kolonisterne må bruge deres kolonihaver eller kolonihavehuse, men alene at kolonihavehusene ikke kan anvendes til helårsbeboelser. Hvis der er strengere regler for haveforeningernes medlemmer, er det fordi det er indført af kolonihaveforeningerne selv. Som</p>	

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
		udlejer vil kommunen ikke blande sig i disse regler, så længe den almindelige offentlige adgang ikke hindres.	
35 Kolonihaveforbundet	<p>§ 8 om, at overdækkede terrasser er en del af kolonihavehuset: Gælder det også åbne overdækkede terrasser ?</p>	<p>I byggelovsmæssig forstand bliver en konstruktion omfattet af byggeloven, når den udgår fra en bebyggelse, uanset hvor mange eller få sider der er lukket. En overdækning vil derfor altid blive talt med i det bebyggede areal.</p> <p>Overdækkede terrasser vil visuelt fremstå som en bygningsdel på havelodden, desuden vil konstruktionen i brandsikkerhedsmæssig forstand være at ligne med den øvrige bebyggelse.</p> <p>En overdækket terrasse indgår som en del af det bebyggede areal uanset om den er sammenbygget med kolonihavehuset eller ligger fri af den øvrige bebyggelse.</p>	Bemærkningerne fører ikke til ændringer
36 Kolonihaveforbundet	<p>§ 8 Kolonihaveforeningerne ønsker mulighed for at bygge mere på havelodderne dvs. et kolonihavehus 66 m² og derudover ønskes 10 m² drivhus og 10 m² redskabsskur. Og daghaverne må kolonihavehuset være op til 25 m², drivhus 10 m² og redskabsskur på 10 m² uanset størrelsen på havelodden</p> <p>Der ønskes desuden mulighed for at tillade overdækkede terrasser uden at de indgår i bebyggelsen.</p> <p>Der henvises i øvrigt til</p>	<p>Der er taget udgangspunkt i kolonihavelovens definition af at en kolonihave i gennemsnit er 400 m². Bebyggelsesprocenten tager derfor udgangspunkt i en standardgrundstørrelse. Det er ikke meningen at kolonihaverne skal bruges til at bygge store huse, der kan føre til en unødigt fordyrelse af havelodderne, og dermed gøre dem sværere tilgængelige for mindre bemidlede borgere. Uanset en havelods størrelse tages der udgangspunkt i kolonihavelovens standard for en kolonihave. En kolonihave kan hermed maksimum bebygges med 66 m² eller mindre, hvis de er mindre end 400 m². Det svarer i store træk, til den bebyggelse der forekommer i dag.</p>	Bemærkningerne fører ikke til ændringer

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
	<p>Statens byggeregler:</p> <p>At der på den enkelte havelod må opføres:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ét kolonihavehus som ikke må overstige 60 m² i grundareal • En åben overdækket terrasse som ikke må overstige 10 m². • Ét udhus/skur som ikke må overstige 10 m² i grundareal • Ét drivhus som ikke må overstige 10 m² i grundareal • Ét legehuse som ikke må overstige 5 m² i grundareal 	<p>Et andet forhold man skal være opmærksom på er, at bebyggelse i kolonihaverne ikke kræver nogen form for byggetilladelse. Der er ikke krav til materialer eller isolering mv. Et kompromis kunne være, at bebyggelsesprocenten ikke omfatter drivhuse, så der kan etableres et fritliggende drivhus på maksimum 10 m² ud over den fastsatte bebyggelsesprocent på 0,165 x haveloddens grundareal op til 400 m². Det bunder i at drivhuse ikke på samme måde udgør en brandmæssig risiko. Bebyggelsens størrelse har dog alene været et issue for Korsørforeningerne, så der lægges derfor ikke op til at ændre de gældende regler i hhv. deklaration og kontrakt.</p>	
37 Kolonihaveforbundet	<p>§ 8 Om renovering af huse der er større end tilladt: "Hvad betyder bibeholdes som de er ? Betyder det, at de kan renoveres ?"</p>	<p>Kontrakten giver mulighed for at huse der allerede nu overskrider kontraktens angivne bebyggelsesprocent kan bibeholdes som de er. Det forhindrer ikke almindelig vedligeholdelse.</p> <p>Efter dialog med Kolonihaveforbundet er der enighed om at "Aftale om fortolkning af 1992-dispensationen for koloni- og nyttehaver" med bilag også er retningsgivende i Slagelse Kommune.</p>	<p>Kontraktens § 8 tilføjes: "Aftale om fortolkning af 1992-dispensationen for koloni- og nyttehaver med bilag er også retningsgivende i Slagelse Kommune.</p>
38 Kolonihaveforbundet	<p>§8 om fælleshusenes tilslutning til offentlig kloak: Er der udarbejdet spildevandsplan, hvor dette er et krav?</p>	<p>Kolonihaverne ligger inden for kloakområderne i spildevandsplanen. Der er således forsyningspligt og fælleshusene skal tilsluttes i det øjeblik myndigheden forlanger det. Det er kommunen som grundejer, der betaler tilslutningsbidraget, mens foreningerne sørger for at tilslutte deres fælleshuse til kloakken.</p>	<p>Bemærkningerne fører ikke til ændringer</p>

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
		Fælleshusene er ikke kommunens ejendom. Af praktiske og juridiske årsager skal lodderne med fælleshusene udstykkes, så kommunen betaler et standardbidrag per tilslutning. Flere af fælleshusene er i øvrigt allerede tilsluttet offentlig kloak	
39 Kolonihaveforbundet	§ 8 om fælleshusenes tilslutning til offentlig kloak Der ønskes indsat tilladelse til samletanke. Endvidere ønsker en enkelt forening en eksisterende pumpebrøndshal skrevet ind.	Det er netop meningen, at fælleshusene skal være forsyning for hele kolonihaveforeningen. Det er ikke hensigtsmæssigt at løse opgaven med en samletanke i et område der i øvrigt er offentligt kloakeret. Kommunen vil desuden være nødt til at tilslutte sig offentlig kloak, hvis myndigheden forlanger det. Den omtalte pumpebrøndshal vurderes ikke at være omfattet af genstanden for det der udlejes, men alene en del af fælleshuset (som ikke udlejes af kommunen) Miljømyndigheden kan tillade, at der etableres lukkede samletanke på de enkelte kolonihavelodder. Tankene skal være tilsluttet tvungen tømningsordning.	Bemærkningerne fører ikke til ændringer
40 Kolonihaveforbundet	§ 8 om kontraktens forhold til lokalplaner og deklARATIONER: Det bør være tilstrækkeligt at skrive, at husene skal vurderes og sælges efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler, som tager højde for disse ting.	Bestemmelsen er udelukkende med for at præcisere at uanset hvilke kontraktlige bestemmelser der i øvrigt måtte være, så træder de i baggrunden for bestemmelser i lokalplaner eller deklARATIONER, som kan have mere restriktive bestemmelser end kontrakten. Bestemmelsen har intet med vurderingsreglerne at gøre	Bemærkningerne fører ikke til ændringer
41 Kolonihaveforbundet	§ 10 om ordensregler Dette er en meget subjektiv vurdering. Hvad er ordentlig	Det vil altid være en subjektiv vurdering, hvornår en bygning eller en havelod er holdt i en "ordentlig stand".	Kontraktens formulering i § 10 stk. 1 ændres til

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
	<p>stand ? Hvem skal vurdere om en bygning er i ordentlig stand ?</p> <p>Forbundet foreslår at "Ordentlig stand" omformuleres til "lovlig samt sikkerhedsmæssig og sundhedsmæssig forsvarlig stand"</p>	<p>det forhindrer ikke kommunen som udlejer i, at have en mening om det.</p> <p>Overordnet vil det formentlig være i lejers egen interesse at fastholde en ordentlig stand i kolonihaven, så kolonihavens attraktionsværdi fastholdes.</p> <p>Allerede i dag kan der sikkert findes forhold, som kan påtales, men der skal formentlig meget grelle eksempler af "uordentlighed" til, før kommunen vil gribe ind som udlejer.</p> <p>Som udlejer er kommunen ikke desto mindre pligtig at sikre, at bygninger og installationer mv. er holdt i ordentlig og lovlig stand, så de ikke er til fare for andre. Denne tillægges også lejer. Bemærk i øvrigt at eksempelvis legeudstyr på fællesarealer også er omfattet af denne bestemmelse.</p> <p>Kommunen skal også have mulighed for at vurdere forholdet, hvis fx naboer til kolonihaverne klager over forholdene, det kunne fx være problemer med rotter. Som grundejer skal kommunen også kunne gribe ind i tilfælde af påbud fra myndigheder.</p> <p>Udlejers primære ønske vil dog være at sikre at udlejer er opmærksom på sine forpligtigelser mht. sikkerhed og sundhed</p>	<p>"Kolonihaveområdet skal holdes i lovlig samt sikkerhedsmæssig og sundhedsmæssig forsvarlig stand"</p>
42 Kolonihaveforbundet	Gør opmærksom på, at der bør være en bestemmelse om forsikringsforhold	Det kan være fornuftigt at kontrakten omfatter en bestemmelse om at lejer skal være dækket af en	Der indarbejdes en bestemmelse i kontraktens § 11:

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
		grundejeransvarsforsikring med et dækningsomfang: "Erstatningsansvar for skader tilføjet personer eller ting, hvor erstatningsansvaret pålægges lejer som bruger af ejendommen".	"Lejer skal være dækket af en grundejeransvarsforsikring, der dækker erstatningsansvar der kan pålægges lejer som bruger af ejendommen, for skader tilføjet personer eller ting"
43 Kolonihaveforbundet	Foreslår at vurdering i forbindelse med kolonihaver skal ske efter kolonihaveforbundets til enhver tid gældende vurderingsregler, dog kun så længe Kolonihaveforbundet fastholder reglerne om maksimalpriser. Såfremt Kolonihaveforbundet ophæver reglerne om maksimalpriser, er udlejer berettiget til at kræve en genforhandling af kontraktens vilkår	Forslaget til formulering binder i, at kolonihaveforbundet har nedsat en maksimal grænse for hvor meget fx et køkken i et kolonihavehus må koste. Dette skal være med til at sikre at prisniveauet holdes tilpas lav. Bestemmelsen er medtaget, men formuleringen strammes op efter Kolonihaveforbundets bemærkninger	Ordlyden i § 9 bliver herefter: 1. Vurdering i forbindelse med kolonihaver skal ske efter Kolonihaveforbundets vurderingsregler og regler om maksimalpriser 2. Hvis Kolonihaveforbundet ophæver reglerne om maksimalpriser, er udlejer berettiget til at kræve en genforhandling af kontraktens vilkår
44 (se også pkt. 4) Kolonihaveforeningerne i Korsør	I september 2016 har Korsørforeningerne frasagt sig deres tilbud, der nu mener at lejeprisen som minimum skal ned på det nuværende Slagelseniveau, og kan i øvrigt ikke acceptere en prisstigning på over 100%. Desuden mener Korsørforeningerne ikke at deres ønsker om at kunne bygge mere er imødekommet. Der henvises desuden til forpagtningspriser på landbrugsjord, lejepriser for andre foreninger samt at der i Ringsted Kommune findes en lejepris på 53 øre.	Slagelse Kommune havde lavet en beregning ud fra den forståelse der i første omgang var udmeldt fra Korsørforeningerne, hvorefter lejeprisen endte på 70 øre/ m ² . Der var desuden lagt op til at man kunne bygge 10 m ² mere end i dag. Efter Korsørforeningernes udmelding rulles forhandlingen tilbage, så de oprindelige byggeregler bibeholdes og prisen forhandles uafhængigt af Korsørforeningerne. Det er korrekt at det kan være svært at sammenligne lejeniveauet i de forskellige kommuner. Det afhænger helt af de vilkår der er, og efterspørgsel de forskellige steder. Ved granskning af de forskellige lejeniveauer er det dog	Kontraktens §5 stk. 1 tilrettes efter Slagelseforeningernes forslag om at fastholde det nuværende niveau i Slagelse. I forslaget til politisk beslutning i november 2016 er det 52 øre/ m ²

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
	<p>Endelig henvises til kolonihavernes sociale sigte og kommunens mulighed for at sætte lejen lavere end markedet.</p> <p>Der foreslås herefter nogle modeller for lejepris ud fra om foreningerne skal varetage ansvaret for dræn og sikring af vandlidende områder.</p>	<p>fortsat Slagelse Kommunes vurdering, at omkring 1 kr./ m² vil være et rimeligt niveau.</p> <p>Slagelse Kommune er opmærksom på kolonihavernes sociale og rekreative funktion, samt kommunens mulighed for at ansætte en lav lejepris</p> <p>Se i øvrigt pkt. 4</p>	
45 Kolonihaveforeningerne i Slagelse	<p>Regler for bebyggelse bør være ens i hele kommunen</p>	<p>Bebyggelserne reguleres dels via en deklARATION, som er udformet efter (og er enslydende med) de gældende kontrakter og dels af lokalplaner for de havekolonier der er omfattet af lokalplaner. Sidstnævnte er til gengæld ikke omfattet af en deklARATION.</p> <p>Kolonihaveforeningerne kan desuden have egne vedtægter med bebyggelsesregulerende bestemmelser.</p> <p>Der kan være gode grunde til at have forskellige bebyggelsesregulerende bestemmelser i kolonihaverne, fx er der enkelte der opererer med nyttehaver, hvor det ikke ønskes, at bebyggelserne skal kunne anvendes om natten, eller hvor der slet ikke er bebyggelse. Det kan også være, at der ønskes et bestemt udtryk med bebyggelsen.</p> <p>I lejekontrakten opereres med en bebyggelsesregulering, der fastholder et maksimalt niveau. Lejekontraktens bestemmelser (og foreningsvedtægter) skal dog underlægge sig bestemmelserne i hhv. deklARATIONEN</p>	<p>Bemærkningerne fører ikke til ændringer i kontrakt</p>

Hvidbog for bemærkninger til ny kontrakt kolonihaver

	Bemærkninger	Vurdering Teknik og Miljø	Tilretning i kontrakt
		<p>og lokalplanerne. Det er således den mest restriktive bestemmelse der til enhver tid skal overholdes.</p> <p>Deklarationen kan ændres, hvis der kan opnås enighed mellem haveforeningerne og kommunen.</p> <p>Lokalplanerne kan kun ændres ved at vedtage en ny lokalplan. Hvis en lokalplan skal ændres må man henvende sig til planmyndigheden.</p>	