



Besvarelse af brev af 17. november 2022 vedr. kloakering af 13 kolonihaveforeninger, gennemført som et OPP-projekt

24-1-2023

Sagsnummer i F2 2022
- 17904

Dokumentnummer i F2
2285019

Sagsnummer eDoc
2022-0369064

Kære Amy Lauridsen

Tak for dit brev, hvor du udtrykker bekymring for, at kloakeringen af de første 13 kolonihaveforeninger på arealer ejet af Københavns Kommune (KK) gennemføres i et Offentlig Privat Partnerskab (OPP). Endvidere rejser du spørgsmålet om behovet for separatkloakering i Hf Bryggen.

Du gør opmærksom på, at I ikke føler jer hørt i dialogen med KK vedr. kloakering og lovliggørelse af kolonihaverne.

Det er vigtigt for os, at I oplever en inddragende og åben dialog i forhold til den proces, som Borgerrepræsentationen (BR) har besluttet om at kloakere og lovliggøre de varige kolonihaver i KK.

Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) vil invitere de 13 kolonihaveforeninger, formanden for Kolonihaveforbundet (KHF) Karsten Kehlet og Kolonihaveforbundet, Kreds 1 til et informationsmøde primo februar 2023, hvor der kan stilles spørgsmål til OPP-modellen for kloakering af de 13 kolonihaveforeninger, OPP-udbuddet samt KEID vil informere om den videre proces for OPP-udbuddet og inddragelse af jer.

Der er endvidere en invitation på vej til KHF og Kreds 1, da direktionerne i Økonomiforvaltningen (ØKF) og Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) gerne vil drøfte grundlaget for det fremadrettede samarbejde om lovliggørelse og kloakering af kolonihaverne.

Vi har forelagt de specifikke spørgsmål fra Kreds 1 for vores respektive forvaltninger. Ansvar for dialogen og beslutningen om OPP-løsningen ligger under KEID i Økonomiforvaltningen, og vurderingen af behovet for separatkloakering er TMF's ansvarsområde.

KEID og TMF, Bygge-, Parkerings- og Miljømyndigheden er vendt tilbage med svar, som er vedlagt som bilag. Bilag 1-4 besvarer spørgsmålene vedr. OPP-løsningen og bilag 5 spørgsmålene om separatkloakering.

Vi ser frem til en fortsat god og åben dialog om kloakering og lovliggørelse af kolonihaverne i København.

Med venlig hilsen

Sophie Hæstorp Andersen

Line Barfod

Bilag

Bilag 1: Svar på spørgsmål om OPP-løsningen

Bilag 2: Notat om kolonihavernes forventede betaling ved OPP og traditionel totalentreprise.

Bilag 3: Referat fra BR-møde den 4. marts 2021

Bilag 4: Referat fra BR-møde den 24. marts 2022

Bilag 5: Notat fra TMF om separatkloakering

Bilag 1 - Svar på spørgsmålene om OPP-løsningen

KEID Projektstyring (6616)
Økonomiforvaltningen



Bilag 1

Svar til Kolonihaveforbundet, kreds 1 vedr. spørgsmål om OPP-løsningen

Kolonihaveforbundet, Kreds 1 har henvendt sig til overborgmesteren og til teknik- og miljøborgmesteren med ønske om at Økonomiforvaltningen stopper sit OPP-udbud med at kloakere 13 haveforeninger på jord ejet af Københavns Kommune.

Kreds 1 har en række kritikpunkter vedrørende den dialog der har været og særligt vedrørende den OPP-model, der er valgt til at gennemføre kloakeringen.

Ansvar for dialogen og beslutningen om OPP-løsningen ligger i Økonomiforvaltningen. Nedenfor er besvaret de specifikke spørgsmål vedr. OPP-modellen.

Overdragelse af ejerskab til de private ledninger er i strid med miljølovgivningens regler om spildevand

KEID er ikke enig, at udbuddet er i strid med spildevandslovgivningens regler.

Miljøbeskyttelsesloven har til formål at værne natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet, jf. lovens § 1.

Lovens § 28, som der henvises til i jeres brev, regulerer tilførsel af spildevand til vandløb, søer og havet samt tilslutning af spildevand til anlæg, der tilhører spildevandsforsyningselskaber omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, herunder tilslutningspligt til sådanne. Loven regulerer ikke ejerskab mv. til ledninger.

I brev fra Kreds 1 henvises ligeledes til betalingslovens § 4c. Betalingsloven (lovbekendtgørelse 2021-12-07 nr. 2710 om betalinger) indeholder ikke en § 4c.

KEID formoder, at der skulle have været henvist til § 4c i lov om betalingsreglen for spildevandsforsyningselskaber mv. Denne lov har til formål at sikre hensynet til princippet om omkostningsdækning, herunder dækning af miljømæssige og ressourcerelaterede omkostninger, og

21-12-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 17904

Dokumentnummer i F2
2285019

Sagsnummer eDoc
2022-0369064

Sagsbehandler
Grethe Skov

KEID Projektstyring (6616)

prissætning med tilskyndelsesvirkning samt gennemsigthed for ejere af de tilsluttede ejendomme.

Lovens § 4c regulerer spildevandsforsyningsselskabers mulighed for at tilbyde administration af drift og vedligehold af spildevandsanlæg, som er tilsluttet spildevandsforsyningsselskabets anlæg, mod at ejeren løbende betaler for udgifterne forbundet hermed.

Bestemmelsen regulerer ikke ejerskab til ledninger. Det kan udledes af § 4c, at den vedrører ledningsdele, som ikke ejes af spildevandsforsyningsselskaber. Disse ledninger vil som udgangspunkt være ejet af grundejer, men der kan ikke udledes en egentlig pligt for grundejer til at være ejer af ledningerne.

OPP-konstruktionen vil give kolonihaverne en langt højere husleje

BR behandlede d. 4. marts 2021 (Økonomiudvalget d. 23. februar 2021) kloakering af kolonihaver. Heraf fremgik det, at den finansielle analyse estimerede, at et OPP ville være 86,7 mio. kr. dyrere end en traditionel entreprise. Denne sag forholdt sig alene til udgiftsniveauet og ikke til den pris, som kolonihaverne efterfølgende skulle betale. Det må være denne sag, Kolonihaveforbundets kreds 1 henviser til.

Senere beregninger foretaget i samarbejde med KEID's finansielle rådgiver Deloitte på OPP, som indgik i budgetnotat om udbudsform til Budget 2022, viser, at haveforeningernes betaling ligger på stort set samme niveau ved traditionel entreprise som i et OPP. Det var samme beregninger, som blev præsenteret for Kolonihaveforbundet/Kreds 1, jf. bilag 2, som er et notat om kolonihavernes forventede betaling ved kloakering i OPP og traditionel entreprise.

Borgerrepræsentationen har med budget 2022 besluttet, at kloakeringen af kolonihaverne ikke må belaste kommunens øvrige kernevelværd og budgetter. Gennemførelse af kloakering ved traditionel totalentreprise, hvor KK finansierer anlægsudgifterne, lægger et stort pres på kommunens anlægsramme. ØKF undersøgte derfor i samarbejde med Deloitte forudsætningerne for, at kloakering kan ske i et OPP med en privat aktør, som både finansierer, projekterer, anlægger, drifter og vedligeholder kloakanlægget.

For kolonihavernes betaling er der valgt en model, hvor kommunen mellefinansierer alle udgifterne til kloakeringen, så huslejestigningen bliver mindst mulig for kolonihaveejerne. Mens kommunen betaler den private leverandør, der udfører kloakeringen, over 30 år, får kolonihaveforeningerne lov til at betale tilbage over 70 år. Hermed kan kolonihaveejerne strække tilbagebetalingen længst muligt og dermed få den mindst mulige månedlige ydelse. Tilbagebetalingen tillægges en realrente på 2 procent, så kommunen og dens øvrige velfærdsområder ikke lider et tab ved at stille likviditet til rådighed i perioden.

Alle kolonihaver, som ejes af KK, har en meget lav leje, som ligger langt under markedsleje. Det skyldes, at KK gerne vil fastholde kolonihavernes sociale sigte. Frem mod 2028 har KK dog samtidig til opgave at sikre, at alle varige kolonihaveforeninger med overnatningsmulighed får etablere kloakering, så den gældende miljølovgivning kan overholdes. For at sikre at kolonihaverne får den mindst mulige huslejestigning, har kommunen valgt den finansieringsmodel (med betaling over 70 år), som gør, at de månedlige ydelser stiger mindst muligt. Alt sammen fordi KK ønsker at fastholde kolonihavernes sociale sigte.

Den udbudte OPP-aftale

Drift af kloakanlæggene

Kolonihaveforbundet Kreds 1 gør endvidere gældende, at fordi OPP-leverandøren skal forestå driften af kloakanlægget i 30 år, vil det medvirke til en fordyrelse af projekterne.

Det er korrekt, at OPP-leverandøren efter den udbudte aftale skal finansiere, projektere, anlægge, vedligeholde og drifte kloakanlæggene over en 30-årig periode. Hensigten med at samtænke projektering, anlæg, vedligehold og drift er at opnå den totaløkonomiske bedste løsning set over hele perioden som helhed. OPP-leverandøren har således et klart incitament til at projektere og anlægge kloakanlæggene, så disse er lette og billige at vedligeholde og drifte, og så tilstopninger mv. i videst muligt omfang undgås, da det er OPP-leverandøren, der selv skal bære omkostninger til vedligeholdelse og drift over de 30 år.

Københavns Kommune er enige i, at det forventede drifts- og vedligeholdelsesomfang er begrænset særligt i de første år.

Det er korrekt, at tilbudslisten er udformet med bl.a. krav om oplysning af en fast, kvartalslig betaling, som vedrører drift og vedligehold – den såkaldte Driftsbetaling. Denne betaling er en fast kvartalslig betaling på samme måde som Basisbetalingen, som dækker OPP-leverandørens anlægsrelaterede omkostninger. Basis- og Driftsbetalingen er således OPP-leverandørens faste kvartalslige indtægt, men disse betalinger repræsenterer ikke 1:1 OPP-leverandørens udgifter og hvornår disse falder tidsmæssigt.

OPP-leverandøren får således en fast kvartalslig Basisbetaling over 30 år, som dækker anlægsrelaterede omkostninger (og som således dækker de af OPP-leverandørens omkostninger, der primært falder i de første år af projektet) og en fast kvartalslig Driftsbetaling i 30 år, som primært dækker over OPP-leverandørens drifts- og vedligeholdelsesomkostninger (og som I helt korrekt beskriver, forventeligt vil være stigende over tid).

Anlægsomkostningerne og driftsomkostningerne indgår i evalueringsmodellen med samme (lige) vægt. Det betyder, at Københavns Kommune ved evalueringen generelt ser på, hvad de samlede omkostninger er ved at finansiere, projektere, anlægge, vedligeholde og drifte kloakanlæggene over en 30-årig periode, og giver det projekt, som tilbyder den samlet laveste pris, flest point ved evalueringen. Det er således generelt Københavns Kommune uvedkommende, om OPP-leverandøren ser en omkostning, som en driftsomkostning eller en anlægsomkostning, eller hvornår i aftaleperioden OPP-leverandøren i realiteten skal afholde omkostningen. Tilbudsgiverne byder ind med et tilbud på den samlede pris for projektet med en fast pris.

Det skal også erindres, at tilbudsgiverne jo netop konkurrerer på projektets samlede pris, og at priskriteriet er det mest tungtvejende kriterie ved evalueringen. Det vil sige, at aftalen generelt ikke vil kunne vindes, hvis der ikke tilbydes en konkurrencedygtig pris på det samlede projekt.

De tilbudsgivere, der byder på aftalen, må yderligere – grundet blandt andet projektets størrelse og de fastsatte egnethedskrav til tilbudsgiverne – antages at være yderst professionelle parter, der har erfaringer også med vedligeholdelse og drift af kloakanlæg, og som er kompetente til ved deres tilbudsgivning at tage højde for, at vedligeholdelses- og driftsomkostningerne må forventes lave, særligt i de første år.

Det skal yderligere bemærkes, at Københavns Kommune arbejder med en fast betalingsplan blandt andet med henblik på at kunne sikre en lige og ensartet evaluering af tilbuddene i overensstemmelse med udbudsreglerne.

Københavns Kommune er således ikke enige i, at modellen samlet set vil forøge omkostningerne ved projektet.

OPP-leverandørens misligholdelse af OPP-aftalen

I brevet udtrykkes bekymring for, at hvis det etablerede kloakanlæg ikke fungerer, har kommunen ikke mulighed for at handle.

I den kommende OPP-aftale om kloakering af de 13 kolonihaver vil der indgå bestemmelser om, at KK kan ophæve aftalen, hvis der sker misligholdelse af OPP-aftalen, og i det omfang misligholdelsen medfører alvorlige gener for kolonihavebrugerne. Ved ophævelse kan KK som udgangspunkt vælge mellem enten at genudbyde OPP-aftalen, hvor en ny OPP-leverandør overtager aftalen, eller selv at overtage anlægget.

Kan HOFOR forestå driften af kloakanlægget?

I brevet kan Kreds 1 ikke forstå, at kommunen ikke har undersøgt, hvorvidt HOFOR vil kunne servicere anlæggene.

HOFOR har oplyst, at de ikke har det tekniske materiale til at løse driftsopgaver i kolonihaveforeninger med smalle gange, veje m.v. Den type driftsopgaver, de løser, er på gader og større veje.

Den videre forløb

Der er KEID's vurdering, at der ikke er grundlag for at trække OPP-udbuddet tilbage.

Generelt kan et udbud trækkes tilbage, hvis der er en saglig grund her-til. Det vil være sagligt, hvis der ønskes en anden model eller andre krav.

KEID vil primo februar 2023 invitere Kolonihaveforbundets formand, Kreds 1 og de 13 kolonihaveforeninger til et informationsmøde, hvor OPP-udbudsmaterialet gennemgås, og hvor I har lejlighed til at stille spørgsmål til materialet og den kommende kloakering af de 13 haveforeninger.



Bilag 2

Kolonihavernes forventede betaling ved kloakering i OPP og traditionel entreprise

Borgerrepræsentationen (BR) behandlede d. 4. marts 2021 (ØU 23. februar 2021) kloakering af kolonihaver (Bilag 3). Heraf fremgik det, at den finansielle analyse estimerede, at et Offentligt Privat Partnerskab (OPP) ville være 86,7 mio. kr. dyrere end en traditionel entreprise. Denne sag forholdt sig alene til udgiftsniveauet og ikke til den pris, som kolonihaverne efterfølgende skulle betale. Det må være denne sag, Kolonihaveforbundets kreds 1 henviser til i deres henvendelse.

I den vedtagne Budgetaftale for 2022 blev det besluttet, at "udgifter til kloakering af kolonihaverne ikke skal belaste kommunens økonomi, idet kommunen mellemfinansierer udgifter til kloakering, således at det er kolonihavelejerne, der over tid finansierer udgifter til kloakering".

I forlængelse heraf behandlede BR d. 24. marts 2022 kolonihavernes betaling for kloakering (Bilag 4). Heraf fremgik det bl.a., at der i forlængelse af beslutningen i budgetaftalen for 2022 blev tillagt haveforeningernes betaling en realrente på 2,0 pct. pr. år i et scenarie med traditionel entreprise. Denne rente skulle modsvare KK's egne finansieringsomkostninger, dvs. det potentielle afkast, som KK kunne have opnået ved en alternativ investering med samme risikoprofil af midlerne.

Haveforeningernes forventede betaling af udgifterne til kloakering i hhv. traditionel entreprise og OPP viste sig i beregningerne at ligge på stort set samme niveau, jf. tabel 1 og 2.

Tabel 1: 39 foreninger i traditionel entreprise

(2022 p/l)	Udgift år 1-30	Udgift år 31-70	Samlet tilbagebetaling år 1-70
Årlig udgift/lod i 30 år (kr.)	10.647	954	357.592
Årlig udgift/lod i 70 år (kr.)	6.744	6.744	472.048

Tabel 2: 39 foreninger i OPP

(2022 p/l)	Udgift år 1-30	Udgift år 31-70	Samlet tilbagebetaling år 1-70
------------	----------------	-----------------	--------------------------------

01-12-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 17904

Dokumentnummer i F2
2285019

Sagsnummer eDoc
2022-0369064

Sagsbehandler
Grethe Skov

Årlig udgift/lod i 30 år (kr.)	10.542	917	352.933
Årlig udgift/lod i 70 år (kr.)	6.272	7.152	474.257

Tabellerne angiver også den estimerede årlige udgift pr. havelod beregnet som et *gennemsnit* for alle haveforeninger.

Ovenstående beregninger blev præsenteret for Kolonihaveforbundet og dets revisor i efteråret 2021, og Kolonihaveforbundet accepterede at arbejde videre med en OPP-model. I forlængelse heraf fik en række kolonihaveforeninger tilbud om at være med i OPP-udbuddet. 19 kolonihaveforeninger accepterede at være med i OPP-udbuddet, og hvoraf 13 foreninger blev udvalgt og er omfattet af det aktuelle udbud.

Bilag 3: BR-beslutning af 4. marts 2021

Bilag 4: BR-beslutning af 24. marts 2022

Kloakering af kolonihaver

Se alle bilag

Det følger af Spildevandsplan 2018, at de 39 varige haveforeninger, som ligger på Københavns Kommunes jord, og hvor der tillades overnatning, skal kloakeres senest i 2028. Udgiften er estimeret til 700,5 mio. kr.

Der er opstillet to muligheder for gennemførelse af kloakeringen: Enten som traditionel totalentreprise eller i et Offentligt Privat Partnerskab med en privat aktør og ekstern finansiering.

Inden der kan tages endelig stilling til, om kloakering skal gennemføres i et Offentligt Privat Partnerskab eller i traditionel totalentreprise, er der behov for yderligere afdækning af mulighederne og økonomien i de to anlægsmodeller for kommunen og de enkelte kolonihaveforeninger. Økonomiforvaltningen anbefaler, at der søges om en planlægningsbevilling i overførselssagen 2020-2021 til udarbejdelse af et udbudsgrundlag for begge anlægsmodeller for at sikre det fornødne politiske beslutningsgrundlag for valg af model.

Indstilling

Indstilling om,

1. at det godkendes, at Økonomiforvaltningen til overførselssagen 2020-2021 udarbejder et budgetnotat om tildeling af en planlægningsbevilling til forberedelse af et udbud af kloakering af 39 haveforeninger enten i et Offentligt Privat Partnerskab eller som traditionel totalentreprise.

(Økonomiudvalget)

Problemstilling

I 2019 vedtog Borgerrepræsentationen (BR) Spildevandsplan 2018 (SP18), hvorefter Københavns Kommune (KK) skal kloakere 39 haveforeninger på KK's jord senest i 2028.

Alle ejendomme, der producerer spildevand, skal have en lovlig løsning til håndtering heraf. Dette følger af miljøbeskyttelseslovens regler. Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) er bekendt med, at der foregår afledning af spildevand i kolonihaverne, som er i strid med miljøbeskyttelsesloven og potentielt skaber forurening. Som grundejer er KK forpligtet til at rette op på dette, hvilket i medfør af SP18 sker ved kloakering.

Det er en forudsætning for, at KK kan gennemføre lovliggørelsen af byggeri og miljøforhold i kolonihaverne på KK's jord, at KK kloakerer i overensstemmelse med SP18.

I 20 ud af de 39 haveforeninger skal der desuden separatkloakeres til håndtering af regnvand, da kolonihaverne er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2.

Kloakering af de 39 haveforeninger i traditionel totalentreprise, hvor KK selv står for anlægsopgaven, er estimeret til at koste kr. 700,5 mio. (2021 p/l).

Løsning

I Budget 2019 vedtog BR, at: *"Anlægsudgiften til kloakering mellemfinansieres over kassen. Der afsættes finansiering og anlægsmåltal, når et projekt igangsættes, og midlerne tilbageføres til kassen over en 30-årig periode."*

KK er som udlejer forpligtet til at lægge den samlede udgift til kloakering videre til kolonihaverne.

Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) har sammen med en ekstern rådgiver udarbejdet en forundersøgelse, som bekræfter, at kloakering kan ske i et Offentligt Privat Partnerskab (OPP) som alternativ til traditionel totalentreprise. Der har været afholdt dialogmøder med markedet, og kloakering af kolonihaver gennem et OPP er vurderet som lovligt.

OPP-modellen indebærer følgende:

- KK indgår en kontrakt med en privat aktør (f.eks. pensionselskab eller bank), som herefter er OPP-leverandør. Leverandøren er KK's modpart og varetager finansiering, etablering og drift af kloakkerne over en periode på f.eks. 30 år.
- Leverandøren indgår aftale med en rådgiver og en entreprenør, som står for projektering og etablering af kloakkerne.
- Leverandøren stiller kloakkerne til rådighed for KK, som betaler et årligt vederlag til leverandøren herfor.
- Når rådighedsperioden udløber, vil KK tilbagekøbe kloakkerne til en konkret aftalt sum.

KEID's forundersøgelse estimerer, at det vil være ca. 86,7 mio. kr. dyrere at gennemføre kloakering i et OPP end i en traditionel totalentreprise, jf. bilag 1. Dette skyldes primært det afkastkrav, som OPP-leverandøren stiller som betingelse for sin deltagelse i projektet.

OPP-modellen vil dog have fordel af en større budgetsikkerhed, vil kunne understøtte innovative løsninger og vil ikke kræve anlægsmåltal i anlægsfasen.

Når KK tilbagekøber kloakkerne ved kontraktudløb, vil købet kræve anlægsmåltal. Der lægges op til, at kloakering sker i et antal faser hver af to års varighed. Ved hver fases udløb tilbagekøbes de kloakker, der indgår i den pågældende fase til den nedskrevne værdi, som er aftalt konkret. I forundersøgelsen lægges op til en værdi på 56 %, da dette anses for markedskonformt, jf. bilag 1. Beløbet prisfremskrives ikke, hvorfor beløbet omregnet til nutidsværdi estimeres at svare til ca. 25 % af anlægssummen.

Markedsdialogen viser, at der er interesse i markedet for at indgå i OPP med KK om kloakering af kolonihaverne, og Økonomiforvaltningen (ØKF) vurderer, at denne model kan overvejes ved kloakering af de 39 kolonihaveforeninger.

ØKF anbefaler, at der til overførselssagen 2020-2021 (OFS 2020-2021) udarbejdes et budgetnotat om en planlægningsbevilling på anslået kr. 3-4 mio. til at udarbejde et udbudsgrundlag for kloakering af 39 kolonihaveforeninger i OPP eller traditionel totalentreprise.

Som led i udarbejdelsen af udbudsgrundlaget vil ØKF afdække de økonomiske konsekvenser for KK og de mulige scenarier for opkrævning af udgifterne til kloakering hos kolonihaverne.

Der er redegjort for andre kommuners erfaringer med kloakering af kolonihaver i bilag 2.

Indstillingen har ingen selvstændige økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Hvis indstillingen godkendes, udarbejder ØKF et budgetnotat til OFS 2020-2021.

Søren Hartmann Hede

/Søren Tegen Pedersen

Øversigt over politisk behandling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at det godkendes, at Økonomiforvaltningen til overførselssagen 2020-2021 udarbejder et budgetnotat om tildeling af en planlægningsbevilling til forberedelse af et udbud af kloakering af 39 haveforeninger enten i et Offentligt Privat Partnerskab eller som traditionel totalentreprise

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 23. februar 2021

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

"Enhedslisten er skeptisk overfor alternativ finansiering af kloakering via Offentlig-Privat Partnerskab og er bekymret for den ekstra udgift på 82 mio. kr. som med stor sandsynlighed vil blive pålagt "lejerne"."

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 4. marts 2021

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Enhedslisten videreførte følgende protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Enhedslisten er skeptisk overfor alternativ finansiering af kloakering via OPP og er bekymret for den ekstra udgift på 82 mio. kr. som med stor sandsynlighed vil blive pålagt "lejerne"."

Bilag

Bilag 1 - Resumé af forundersøgelse kloakering af kolonihaver i OPP

Bilag 2 - Erfaringer med kloakering af kolonihaver i andre kommuner



Bilag 4 - Referat fra BR-møde den 24. marts 2022

MØDEDATO: 24.03.2022, KL. 17:30

MØDESTED: BORGERREPRÆSENTATIONENS MØDESAL

Kolonihavernes betaling for kloakering

Se alle bilag

Økonomiforvaltningen fremlægger en model for kolonihavernes betaling for kloakering. Borgerrepræsentationen besluttede i Budget 2022, at Københavns Kommunes samlede udgifter til kloakering skal lægges videre til kolonihaverne. Ankestyrelsen har efter budgetvedtagelsen i oktober 2021 udtalt, at Københavns Kommune ikke er forpligtet til at lægge udgifterne videre til kolonihaverne. Indstillingen fastholder Borgerrepræsentationens beslutning om, at kolonihaverne skal afholde udgifterne til kloakering.

Indstilling

Indstilling om,

1. at det godkendes, at Københavns Kommunes udgifter til kloakering lægges videre til kolonihaverne som en varig lejeforhøjelse beregnet efter en tilbagebetalingsperiode på 70 år.

(Økonomiudvalget)

Problemstilling

Borgerrepræsentationen (BR) besluttede i Budget 2022 at kloakere ca. 10 haveforeninger i Offentligt Privat Partnerskab (OPP) efter et frivillighedsprincip. Haveforeningerne skulle senest den 31. januar 2022 oplyse, om de ønskede at deltage. 19 haveforeninger har sagt ja, og udbud af OPP kan sættes i gang.

Københavns Kommune (KK) havde forud for budgetforhandlingerne bedt Ankestyrelsen forholde sig til, om KK var forpligtet til at lægge udgifterne til kloakering videre til kolonihaverne. Ankestyrelsen udtalte den 27. oktober 2021, at kommunen ikke er forpligtet hertil.

I Budget 2022 blev der dog truffet principbeslutning om, at udgifterne til kloakering skal lægges videre til kolonihaverne.

Økonomiforvaltningen (ØKF) forelægger nu en model for kolonihavernes betaling af kommunens udgifter til kloakering til beslutning.

Løsning

Der er hjemmel i de nuværende lejekontrakter til, at Københavns Kommune kan lægge udgifterne videre til kolonihaverne.

Det fremgår af aftaleteksten for Budget 2022, at: *"Parterne er enige om, at udgifter til kloakering af kolonihaverne ikke skal belaste kommunens økonomi, idet kommunen mellemfinansierer udgifter til kloakering, således at det er kolonihaveejerne, der over tid finansierer udgifter til kloakering."*

I Budget 2019 blev det besluttet, at: *"Anlægsudgiften til kloakering mellemfinansieres over kassen. Der afsættes finansiering og anlægsmåltal, når et projekt igangsættes, og midlerne tilbageføres til kassen over en 30-årig periode."*

Den 8. oktober 2020 vedtog Borgerrepræsentationen et medlemsforslag om lovliggørelse af kolonihaver: *"Borgerrepræsentationen pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen at udarbejde forslag til håndtering af lovliggørelse af kolonihaverne i Københavns Kommune som er mindst muligt indgribende for kolonihavelejerne."*

Økonomiforvaltningen anbefaler derfor, at der sker en varig lejeforhøjelse i de kolonihaver, der kloakeres, da kloakering er en varig forbedring af lejemålet. Når kloakkerne ikke længere fungerer, skifter Københavns Kommune dem ud og afholder udgifterne hertil. Københavns Kommune vurderer, at kloakkernes tekniske levetid i gennemsnit er 70 år. Derfor beregnes forhøjelsen efter, at udgiften er tilbagebetalt over 70 år. Kolonihaveforbundet har i dialogen med Økonomiforvaltningen lagt vægt på en lav årlig ydelse, hvilket en tilbagebetalingsperiode på 70 år bidrager til. Der tillægges en fast realrente for kommunens mellemfinansiering, som i beregningen er sat til 2% p.a. (Se Bilag 1).

Alle lodlejere vil betale det samme, uanset hvad det koster at kloakere den enkelte forening. Dermed undgås store forskelle i lejernes betaling på tværs af kommunens kolonihaver. Det er den samme tilgang, som p.t. anvendes ved lejebetalingen, hvor alle betaler den samme leje, også selvom forholdene er forskellige i de enkelte foreninger. Kolonihaveforbundet er enige i denne tilgang.

I Bilag 2 er lavet en oversigt over, hvordan modellen for betaling påvirker kommunens økonomi i perioden 2022-2093.

Lejeforhøjelsen for hver enkelt forening starter samtidig med, at kommunen begynder at afholde rådighedsbetalinger til OPP-leverandøren for den enkelte forening. Der vil være tale om en á conto betaling frem til, at alle kolonihaverne er kloakeret, og den endelige anlægsudgift kendes for alle 39 foreninger. Herefter foretages en samlet regulering af lejeforhøjelsen.

Andre kommuner

I Aarhus har de valgt at lægge udgiften videre til kolonihaverne over 30 år til en rente på 6% p.a. I Odense laver de en varig lejeforhøjelse, som p.t. forventes at medføre, at anlægssummen for de første kloakerede foreninger er tilbagebetalt efter 33 år.

Lovliggørelse

Borgerrepræsentationen vedtog den 4. marts 2021 proces for lovliggørelse af kolonihaver. I OFS 20/21 blev der givet en bevilling på kr. 50,0 mio. kr. til implementering af lovliggørelsen. Det vil alene vil være de udgifter, som udgør forbedringer af lejemålet, som vil kunne lægges videre til kolonihaverne i medfør af de gældende lejekontrakter. Det vil sige udgifterne til udarbejdelse af brandsikringsplaner, opmåling og matrikulering samt de interne omkostninger, der knytter sig hertil. Vi kan ikke på nuværende tidspunkt sige noget om, hvor stor en del af

bevillingen på kr. 50,0 mio., som medgår hertil, da pilotprojektet om lovliggørelse af to kolonihaver, H/F Bryggen og H/F Røde Mellemsvej, endnu ikke er afsluttet.

Økonomiforvaltningen vil fremlægge en særskilt indstilling om kolonihavernes eventuelle betaling for lovliggørelsen, når pilotprojektet er gennemført, da der på det tidspunkt er bedre overblik over processen og udgiftsniveauet.

Økonomi

Tilbagebetalingen håndteres budgetteknisk ved, at kassens udlæg dækkes først, hvorefter forrentningen i slutningen af tilbagebetalingsperioden (2074 -2093) tilføres råderummet. Betalingerne fra kolonihaverne ud over 2093 tilføres råderummet. Der vil efter OPP-perioden på 30 år være en mindre stigning i kolonihavernes betaling, som skal finansiere de løbende driftsudgifterne, når kloakkerne overgår til kommunal drift.

I tabel 1 kan ses påvirkning af service- og anlægsmåltal i perioden. Projektet vil samlet set kræve 85,1 mio. kr. i anlægsmåltal i hele perioden, mens projektet fra 2025 og frem til 2053 årligt vil kræve ca. 2,2 mio. kr. i servicemåltal. Fra 2054 og frem vil projektet bidrage med servicemåltal på 7,5 mio. kr. årligt.

Tabel 1 – Påvirkning af service- og anlægsmåltal i perioden 2022-2093, 1.000 kr., 2022 pl

Årstal	Anlægsmåltal	Servicemåltal
2022	-2.000	0
2023	-1.459	0
2024	-1.459	-851
2025	-1.459	-2.176
2026	-1.459	-2.176
2027-2052	0	-2.176
2053	-30.239	-2.176
2054	-47.038	1.603
2055-2093	0	7.481
I alt for alle år	-85.114	229.424

Videre proces

Når der er truffet beslutning om, hvordan tilbagebetaling for kloakering skal håndteres, vil Økonomiforvaltningen informere kolonihaverne om dette.

Søren Hartmann Hede /Søren Tegen Pedersen

Øversigt over politisk behandling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at det godkendes, at Københavns Kommunes udgifter til kloakering lægges videre til kolonihaverne som en varig lejeforhøjelse beregnet efter en tilbagebetalingsperiode på 70 år.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 15. marts 2022

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen med 11 stemmer mod 1. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: A, Ø, C, B og F.

Imod stemte: I.

Undlod at stemme: -

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 24. marts 2022

Indstillingen blev godkendt med 53 stemmer imod 1. Ingen medlemmer undlod at stemme

For stemte: Ø, A, C, B, F, V, Å, D og O

Imod stemte: I

Det Konservative Folkeparti fremsatte følgende protokolbemærkning:

“Vi er skeptiske overfor finansieringsmodellen, idet den (grundet brugen af anlægsmåltal) kan nedsætte muligheden for at anlægge f.eks. nye idrætsfaciliteter, som kan komme københavnere i bred forstand til gode.”

Bilag

Bilag 1 - Økonominotat - Kolonihavernes betaling for kloakering

Bilag 2 - ØU-indstilling om kolonihavernes betaling for kloakering

Bilag 3 - Udtalelse fra Ankestyrelsen - kolonihaver

Bilag 4 - Kolonihaver på Københavns Kommunes jord som skal kloakeres senest i 2028

Bilag 5 - Rettelsesblad

Bilag 5 - Notat fra TMF om separatkloakering

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen



Notat

Regnvandskloakering af Hf. Bryggen

Kolonihaveforbundet, Kreds 1 har henvendt sig til overborgmesteren og til teknik- og miljøborgmesteren med ønske om, at Økonomiforvaltningen stopper sit udbud af opgaven med at kloakere 13 haveforeninger på jord ejet af Københavns Kommune.

Kolonihaveforbundet har en række kritikpunkter vedrørende den dialog, der har været og særligt vedrørende den OPP-model, der er valgt til at gennemføre kloakeringen.

Ansvaret for dialogen og beslutningen om OPP-løsningen ligger begge i Økonomiforvaltningen. Teknik- og Miljøforvaltningen har derfor udelukkende forholdt sig til det afsnit i Kolonihaveforbundets brev, som har overskriften "HF Bryggen får pålagt krav om separatkloakering, uden fyldestgørende dokumentation". Afsnittet problematiserer vurderingen af behovet for separatkloakering, hvilket er Teknik- og Miljøforvaltningens ansvarsområde.

Om valg af kloakeringsform

I forbindelse med kloakering af haveforeninger i Københavns Kommune har forvaltningen som forarbejde til Spildevandsplan 2018 lagt nogle principper for, hvorledes kloakeringsformen i den enkelte haveforening fastsættes.

For haveforeninger er der to kloakeringsformer, som er relevante: Separatkloakering og SPV-kloakering. Separatkloakering er med en streng til husspildevand og en streng til regnvand. SPV-kloakering er med en streng, der udelukkende må bruges til husspildevand, og hvor regnvand skal håndteres inden for matriklen.

Kommunen må i Spildevandsplanen alene planlægge at SPV-kloakere et område, såfremt det er sandsynliggjort, at regnvandet kan håndteres lokalt fx ved nedsivning. Når det skal vurderes, om nedsivning kan tillades i et område, er de to vigtigste forhold hydraulik og kendskab til evt. eksisterende forurening.

Der kan kun træffes beslutning om at undlade at regnvandskloakere, hvis det kan lade sig gøre at håndtere regnvand lokalt. Dette vil sige, at

06-12-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 17764

Dokumentnummer i F2
64874

Sagsnummer i eDoc
2022-0366144

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

hvis der på en grund, der er kortlagt som forurenede, ikke foreligger dokumentation for, at nedsivning kan ske uden at påvirke eksisterende forurening, så kan der ikke give tilladelse til nedsivning og deraf følger, at ejendommen skal separatkloakeres. I forhold til den udførte miljøundersøgelse i Hf. Bryggen er det Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at det ikke er dokumenteret eller sandsynliggjort, at nedsivning kan ske uden at påvirke forurening.

Om dokumentationskravet ifm. valg af kloakeringsform

Dokumentationsforpligtelsen påhviler grundejer og ikke spildevandsmyndigheden. Spildevandsplanmyndigheden skal altså ikke dokumentere, at en forurening kan påvirkes af nedsivning for at kunne træffe en beslutning om separatkloakering. Derimod skal det dokumenteres, at nedsivning ikke vil påvirke forureningen, for at en ejendom kan nøjes med at blive SPV-kloakeret.

Københavns Kommune ejer grunden, hvorpå Hf. Bryggen ligger. For grundejer vil det i alle tilfælde være en afvejning af, hvor mange ressourcer det kan svare sig at bruge på forundersøgelser i forhold til, hvordan man regner med, at undersøgelserne falder ud og projektøkonomien er sammensat. Forundersøgelserne kan være meget omkostningsfulde og finansieres i sidste ende af kolonihavelejerne ved ligelig fordeling på alle kolonihaver, der skal kloakeres. Hvis forundersøgelserne ikke entydigt dokumenterer, at der kan SPV-kloakeres, vil udgiften fordyre kloakeringen og medføre højere omkostninger for kolonihavelejerne, herunder Hf. Bryggen. Miljøundersøgelser har påvist, at der er forurening på Hf. Bryggens område, så TMF vurderer ikke, at det er sandsynligt, at nye supplerende miljøundersøgelser vil vise, at der ikke er risiko for nedsivning. Derfor vurderer KEID ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at gennemføre yderligere forureningsundersøgelser, da det vil fordyre kloakeringsprojektet og i sidste ende medføre højere udgifter for kolonihaverne.

Formålet med separatkloakering i Hf. Bryggen

En separatkloakering har ikke – hvilket Kolonihaveforbundet giver udtryk for – til formål at reducere eller fjerne eksisterende forurening. Derimod har separatkloakering til formål at sikre, at der ikke sker en spredning af den eksisterende forurening. Hvis det kan dokumenteres, at spildevandet kan håndteres lokalt uden at påvirke eksisterende forurening, kan man undgå at foretage separatkloakering. På det eksisterende vidensgrundlag kan forvaltningen ikke konkludere, at nedsivning i Hf. Bryggen kan ske uden at påvirke den eksisterende forurening. Derfor forventer forvaltningen ikke at kunne meddele tilladelse til nedsivning i Hf. Bryggen.

Kommunen kan med spildevandsplanen alene regulere spildevand. Regnvand, der falder på tage og befæstede overflader, er spildevand. Regnvand, der falder på ubefæstede områder, er ikke omfattet af definitionen på spildevand, hvorfor dette vand ikke reguleres af kommunen.

Forvaltningen forholder sig derfor udelukkende til spildevandet og ikke til regnvand, der falder uden for lovgivningens definition på spildevand.

Om grund- og drikkevandsinteresser omkring Hf. Bryggen

Kolonihaveforbundet skriver, at "der ikke er noget hensyn til grundvandsinteresser i området, der kræver beskyttelse mod nedsivning af stoffer". Denne vurdering er forvaltningen uenig i. Det er korrekt, at der ikke er udpeget drikkevandsinteresser i området, men i kommunens grundvandsplan er fastsat, at grundvandet i Københavns Kommune skal beskyttes imod forurening uanset status i forhold til indvinding af drikkevand.

Om proportionalitetsvurdering

Kolonihaveforbundet efterlyser, at kommunen foretager en miljømæssig proportionalitetsvurdering. Der kan imidlertid ikke udføres en proportionalitetsvurdering af separatvloakering af Hf. Bryggen, da den aktuelle miljøpåvirkning ved nedsivning af regnvand ikke er kortlagt. Derudover vil det at fremskaffe data til at kunne udføre en egentlig proportionalitetsvurdering kræve omfattende undersøgelser og modellering. Det er, jf. ovenfor, ikke givet, at disse undersøgelser vil tilvejebringe tilstrækkelig ny viden til at stå mål med de høje omkostninger.

Lena Kongsbach
Vicedirektør

Bilag 6 Brev fra Kreds 1

KOLONIHAVEFORBUNDET

KREDS 1



Egensevej 25.1. lok 14
2770 Kastrup
Tlf. 30310043 –
30310794 – 30315590
Bank 5321 0303909

Kontortid:
Onsdag kl. 17 – 19
LUKKET:
Sidste onsdag
i måneden

Til
Overborgmester, Sophie Hæstorp Andersen
Borgmester for Teknik og Miljø, Line Barfod,
Økonomiudvalgets medlemmer

17.11.2022

Som formand for Kreds 1 i Kolonihaveforbundet skriver jeg til jer vedrørende den påtænkte kloakering af 13 haveforeninger på kommunalt lejet grund, gennemført som et OPP-projekt.

Baggrunden er, at vi i kolonihaverne er utroligt bekymrede for konsekvenserne af Københavns Kommunes konkrete tiltag i forhold til at gennemføre projektet i den foreslåede form, som med stor sandsynlighed, vil give de enkelte haveejere massive omkostninger til kloakeringer mv. primært som følge af kommunens adfærd og udsyn.

Vi har i en længere periode haft en "dialog" om fremtidig indretning af kolonihaver, kloakering og det kommunen kalder "lovliggørelse" af kolonihaverne. Det skal slås fast, at vi som forening og medlemsorganisation ikke er modstandere af en lovliggørelse af kolonihaverne, ej heller af, at vores foreninger skal kloakeres.

Grunden til at jeg i dette brev sætter dialog i citationstegn er, at det må erkendes, at vores input på ingen måde er blevet hørt, og at Kommunen ikke vil tage ansvar for Kommunens egen håndtering af bebyggelse af kolonihaver i fortiden. Dette vender jeg tilbage til.

Vi kan nu konstatere, at Københavns Kommune, som grundejer af 13 ejendomme, hvor der er bygget kolonihaver, har sendt et udbud ud i offentligheden omkring kloakering. Udbuddet er ikke "bare" udbud af almindelige kloakentrepriser, men er et udbud, hvor Kommunen ønsker tilbud fra en OPP-leverandør, der også kan eje og drifte spildevandsanlæggene bagefter.

Forbundets bekymringer om dette udbud

Overdragelse af ejerskab til de private ledninger er i strid med miljølovgivningens regler om spildevand

Det er vores opfattelse, at udbuddet er i strid med spildevandslovgivningens regler, hvorunder *"at det er grundejeren, der skal eje, drifte og vedligeholde ledninger. Det er ligeledes grundejeren, der er rets subjekt i forhold til påbud efter lovgivningen i relation til private spildevandsanlæg"*.

Dette fremgår klart af miljøbeskyttelseslovens § 28 – og i lovens formål bag disse regler, i spildevandsbekendtgørelsen regler om privat anlæg, samt i betalingslovens regler. Vi skal blot for eksemplet skyld henvise til betalingslovens § 4c og lovforarbejderne hertil, hvor det direkte er angivet, at private ledninger forudsættes ejet af grundejeren. Der findes dog

relativt mange andre tekststeder i de lovforberedende forarbejder mv. til spildevandsreguleringen, som vi kan henvise til, men ikke vil gennemgå her i denne skrivelse.

Dette er spildevandslovgivningens indretning, som vi ikke mener, kan fraviges af en kommune, uanset at kommunen både er grundejer og er myndighed på spildevandsområdet.

Ved den foreslåede konstruktion i udbuddet – hvor kommunen som grundejer ikke længere har ansvar for og adgang til anlæggene, kan vi stå i en situation, hvor det etablerede kloakanlæg ikke fungerer, men hvor kommunen som myndighed end ikke kan udstede et påbud, idet udbedring af fejl, funktion og drift reelt kommer til at bero på en granskning af en privatretlig kontrakts vilkår herfor – som kommunen selv har indgået.

Kommunen kan ikke stille sig selv anderledes i forhold til reguleringens krav til andre grundejere – særligt ikke når det er i strid med gældende ret og formålet bag hele reguleringen.

Man kan ikke aftale sig til en anden retstilling, end den der fremgår af lovgivningen – ej heller selvom man er Kommune.

OPP-konstruktionen vil uomtvisteligt give kolonihaverne en langt højere husleje

I "dialogen" med Kommunen har også anlægs- og driftsprisen for kloakering, når det etableres i en OPP-konstruktion, været drøftet.

Vi har ikke kunnet få nogen former for konkrete dokumenter, fra de bagvedliggende undersøgelser, der må være lagt til grund af kommunen vedrørende priser mv.

Men vi kan konstatere, i følgende svar omkring hvorvidt kommunen kan garantere, at prisen bliver den samme uanset om der vælges en OPP-kloakering eller en traditionel kloakering, hvilket er lagt op på kommunens hjemmeside, jf redegørelse til økonomiudvalget 23. februar 2021 med følgende ordlyd, heri hedder det:

"Vi har ikke mulighed for at stille nogen garantier for, hvordan prisen for kolonihaverne bliver. Prisen afhænger af flere faktorer, bl.a. den endelige udgift til kloakering af alle haveforeningerne. Vores nuværende beregninger, som Kolonihaveforbundet og deres revisor er informeret om, viser, at kolonihavernes udgift forventes at være stort set ens, uanset om kloakering sker i OPP eller i traditionel entreprise."

Det er ikke korrekt, at vi har fået sådanne beregninger. Vi fik forevist et slideshow udarbejdet af embedsmændene, men vi måtte ikke få nogen former for papirer hverken forud eller efter, som vi kunne basere vores indspark med i "dialogen".

Det der er mere problematisk i jeres angivelser på hjemmesiden er, at I faktisk allerede i 2021 har erkendt, at kloakering ved hjælp af OPP bliver 86,7 mio. kr. dyrere. Det fremgår af mødereferat fra Økonomiudvalgets møde den 23. februar 2021, hvor det oplyses:

"KEID's forundersøgelse estimerer, at det vil være ca. 86,7 mio. kr. dyrere at gennemføre kloakering i et OPP end i en traditionel totalentreprise, jf. bilag 1. Dette skyldes primært det afkastkrav, som OPP-leverandøren stiller som betingelse for sin deltagelse i projektet."

Det må således lægges til grund, at alene kloakeringsentrepriserne bliver væsentligt fordyrede som følge af "afkastkrav" fra OPP-leverandørens side.

Jeres oplysninger om økonomien på hjemmesiden er således ikke kun uforståelige – men for os at se, også faktisk urigtige.

I udbudsmaterialet som nu er sendt til prækvalifikation, er det forudsat at OPP-leverandøren også skal forestå "drift" af de anlagte kloakledninger i 30 år.

Dette er også for os uforståeligt og vil medvirke til en endnu større fordyrelse af projekterne.

Nye spildevandsledninger, der bliver etableret i foreningerne, må antages at der i de første mange år, ikke er et "drift/vedligeholdelsesbehov". Det må dog lægges til grund, at OPP-leverandører med det udbud, der netop er udsendt, ikke kan antages at inddrage dette forhold i tilbudsgivningen, idet tilbudslisten er udformet med et "blot" krav til driftsomkostninger pr. kvartal/år. Udbuddet har således ikke engang indtænkt at driftsomkostningerne til kloakanlæggene i de første år må antages at være yderst begrænsede.

Det er således helt uforståeligt, at I vil udbyde sådan en drift til en leverandør, der også må antages at have et afkastkrav til driften af anlæggene i aftaleperioden.

Med OPP-leverandørens afkastkrav til finansieringen, der antageligt er steget siden 2021, samt de antageligt afkastkrav til drift af de færdige anlæg, uanset at disse i de første dekader burde være mere eller mindre vedligeholdelsesfri, vil udvise en væsentlig og uacceptabel forøgelse af omkostningerne til kloakering af kolonihaverne i forhold til, hvis kommunen i overensstemmelse med spildevandslovgivningen som grundejer selv anlagde ledningerne og fik dem serviceret ved behov af en kloakmester.

Det er vores opfattelse, at en sådan servicering af kloakanlæggene ejet af kommunen ikke kan være meget anderledes end den servicering, som kommunen har på andre kommunale ejendomme.

Vi kan end videre ikke forstå, at man ikke har undersøgt, hvorvidt HOFOR ville kunne servicere anlæggene efter betalingslovens § 4c, da dette jo må antages at være "in house", og således i henhold til udbudsretten burde kunne håndteres af HOFOR uden udbud. Det må også antages, at en sådan lovlig driftsaftale vil være langt billigere end en aftale med en OPP-leverandør, idet en sådan aftale kan fastlægge, at HOFOR netop kun afregner for den service mv., der reelt ydes i det enkelte år.

Vi må erkende, at vi står uforstående overfor det manglende samarbejde og kommunens manglende vilje til at sikre, at en kloakering af haveforeningerne bliver billigst mulig?

Vi har meget svært ved at forstå kommunens fastholdelse af, at Kommunen handler økonomisk ansvarlig – når Kommunen samtidig, fordi det er besluttet at overvælte samtlige omkostninger for kloakering af havelejerne mener, at det er ok og forsvarligt at fordyre projektet med mere end 86,7 mio. kr.

Hertil kommer, at kommunen endda tilsyneladende, ifølge Økonomiforvaltningen/KEID's oplysninger til Borgerrepræsentationen, forventer at kunne tjene en anelig million beløb i rene indtægter til kommunen efter kloakanlæggenes er tilbagekøbt fra OPP-leverandøren til Kommunen. Dette uden at der reelt tilføres nyt anlæg eller udføres nogen former for drift af disse anlæg i den forbindelse.

Vi bliver nødt til at spørge, om I som politikere synes, at det er ok at påføre kolonihavelejerne en merudgift, der reelt ikke har noget at gøre med kloakering af kolonihaverne, og som over tid må antages at overstige noget der ligner et trecifret millionbeløb, som ren indtægt til kommunekassen.

Vi vil i den forbindelse erindre jer om at ankestyrelsen har givet en udtalelse omkring økonomien, som lyder således:

"Ankestyrelsen vurderer, at det ikke er i strid med kolonihavelovens § 8 a, hvis Københavns Kommune undlader at regulere lejen i forbindelse med kloakering og lovliggørelse. Når kommunen har afholdt udgifter til kloakering og lovliggørelse, er den efter kolonihavelovens § 8 a således ikke forpligtet til at få udgifterne dækket ved at sætte lejen op."

For os synes det som om, at Kommunen/Borgerrepræsentationen helt har glemt det centrale hensyn bag dannelse af kolonihaverne primært var, at skabe et fristed til rekreation mv. for den lavere lønnede del af befolkningen. Dette har Borgerrepræsentationen selv bekræftet ved vedtagelsen af forslaget fra sit møde d. 8. oktober 2020, "at lovliggørelsen af kolonihaverne skal gennemføres så lempeligt som muligt". Dette hensyn er stadigvæk hovedformålet og relevant med de københavnske kolonihaver, der er medlemmer af Kolonihaveforbundet.

Vi kan ikke forstå jeres bevæggrunde for at påføre os helt unødvendige trecifrede millionudgifter, som reelt intet har med kloakeringsprojekterne at gøre – men alene jeres ulyst til at udføre projekter på samme måde, som I gør når det er kommunens egne ejendomme.

Hverken Kommunen eller vi får mere værdi for de mange millioner, som projekterne bliver fordyret med som følge af den valgte model. Den eneste der vinder på jeres valg, er leverandøren.

Vi undres over, at I vil være bekendt at hævde, at Kommunen skal overholde princippet om at være "økonomisk ansvarlig", når I helt åbenbart ikke mener, at samme princip finder anvendelse, når blot I kan overføre de helt unødvendige millionudgifter på kolonihavelejerne, og kommunen ikke selv skal afholde nogen dele af de voldsomt forøgede udgifter til projekterne.

HF Bryggen får pålagt krav om separatkloakering, uden fyldestgørende dokumentation.

I udbuddet som det foreligger, kan vi konstatere, at Københavns Kommune antager, at HF Bryggen skal separatkloakeres på grund af, at der er foretaget en i øvrigt relativt sparsom undersøgelse af forurening. Det kan i forureningsundersøgelsen af ejendommen konstateres, at der er fundet forurening i grusveje og ubefæstede arealer.

HF Bryggen ligger i et område, der er klassificeret som et område med begrænsede drikkevandsinteresser – hvilket i praksis betyder, at der ikke er nogen drikkevandsinteresser i området.

Det betyder også, at der ikke er noget hensyn til grundvandsinteresser i området, der kræver beskyttelse mod nedsivning af stoffer.

I forhold til beskyttelse af overfladevand opererer man indenfor jordforureningsoprensning mv. normalt med en nærhedszone til recipienter (vandløb, søer eller havet) på 250 m. Hvis en forurening konstateres, mere end 250 meter væk, så vil en forurening som udgangspunkt ikke engang være omfattet af den offentlige oprensningsindsats, idet det lægges til grund, at forureninger kun rent undtagelsesvist "rejser" så langt til vand.

Det er ikke dokumenteret, at dette er tilfælde i sagen om HF Bryggen. Den forurening, der er konstateret i Rambølls rapport fra HF Bryggen, udgør således ikke en trussel for recipienter, fordi forureningen ligger mere end 250 meter fra nærmeste overfladevandsrecipient, og fordi det ikke er dokumenteret, at forureningen flytter sig. Forureningen udgør heller ikke en trussel mod grundvandsinteresser, idet der ikke er nogen sådanne interesser i området.

Forureningen, der ved undersøgelsen er konstateret, er beliggende i grusveje og andre ubefæstede arealer, som ikke vil blive "kloakeret". Når det regner, vil regnen således fortsat falde på de ubefæstede vejarealer/arealer, hvor der er fundet forurening. Regnvandet, der falder på pletterne med forurening, vil således fortsat nedsive i jorden uden om et fremtidigt separat regnvandsanlæg.

Ingen dele af den konstaterede forurening vil derfor ikke blive afhjulpnet ved den påtænkte regnvandskloakering. I øvrigt vil kravet stride imod protokolbemærkningerne fra Venstre, Konservative og Radikale Venstre med anmodning om bæredygtighed i lovliggørelse og V og Ks direkte fastholdelse af nedsivning af regnvand som absolut hovedregel i BRs beslutning af 8. oktober 2020.

Vi kan konstatere, at Rambøll end ikke er blevet bedt om at vurdere, hvorvidt en separatkloakering reelt vil "fjerne" forureningen eller indebære en positiv miljøeffekt i relation til forureningen – som reelt af kommunen anvendes som begrundelse for kravet om separatkloakering.

Vi har som led i "dialogen" med kommunen forsøgt at påpege, den manglende miljømæssige proportionalitet, og vi håbede på, at det gav Kommunen anledning til at få undersøgt spørgsmålet nærmere, da det jo ikke er proportionalt for en kommune at kræve tiltag, som slet ikke medfører miljøforbedringer.

Men nu kan vi med udbuddet konstatere, at Kommunen ikke har reageret eller foretaget sig noget.

Som også oplyst på dialogmøderne, er vi naturligvis indforstået med, at der sker separatkloakering i haver, hvis der efter korrekt udførte tekniske undersøgelser af, om separatkloakering overhovedet har en effekt på en forurening der foreligger dokumentation

for, og at en separatkloakering reelt afhjælper et forureningsproblem. Sådanne undersøgelser burde være en selvfølge for en kommune. Kommunen har jo faktisk som myndighed pligt til at undersøge samtlige forhold i henhold til officialprincippet således, at en sag er fuldt oplyst, forud for at kommunen træffer bebyrdende afgørelser for borgere.

Men vi må jo notere, at vores indsigelser i "dialogen" med kommunen ikke har haft nogen betydning for kommunens videre færd, og igen undrer vi os over Kommunens manglende vilje til at sikre kvalitetssikre krav til løsninger, der på ingen måde giver mere miljø for pengene. I tilfældet med separatkloakeringen i HF Bryggen findes der ikke en sådan begrundelse. Det er derfor vores opfattelse, at jeres afgørelse om separatkloakering hviler på et ufuldstændigt og i øvrigt ikke proportionalt grundlag, hvilket er i strid med jeres forpligtelser som myndighed.

Afsluttende bemærkninger

Jeg skal på vegne af Kolonihaveforbundet Kreds 1 derfor bede jer trække udbuddet tilbage straks og starte en reel dialog med os om, hvordan kloakeringsprojekterne kan udføres billigst muligt for haverne – uden at entreprenøren og Københavns Kommune efterfølgende skal tjene et trecifret millionbeløb på at vores haver er blevet kloakerede – og at der udføres miljømæssigt meningsløse krav om separatkloakering som i tilfældet med HF Bryggen.

Alternativt ser vi nødt til at indbringe de spørgsmål som jeres håndtering giver anledning til for relevante myndigheder mv.

Med venlig hilsen

Amy Lauridsen
Formand – Kreds 1 i Kolonihaveforbundet