



EFTERRETNINGSNOTAT

25. november 2005

Til: Bygge- og Teknikudvalget

Journalnr.

Fra: Ole Bach

Vedr.: Nokken's status i henhold til Kolonihaveloven.

Bygge- og Teknikudvalget har på baggrund af notat af 1. september 2005 vedrørende kortlægning af Nokken på mødet d. 21. september 2005 anmodet om en udtalelse vedrørende baggrunden for området Nokkens status.

Forvaltningen har derfor indhentet nærværende udtalelse fra Økonomiforvaltningen. Til Økonomiforvaltningen notat skal bemærkes, at den omtalte stjernemarkering af området ikke indgår i forslag til Kommuneplan 2005, men skal beslutes i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplanen i Borgerrepræsentationen.

” Dato: 18. november 2005/ BBE j.nr.:

Angående Nokkens status i forhold til kolonihaveloven

Forløbet angående status

I forbindelse med gennemførelsen af kolonihaveloven i 2001 skulle Københavns Kommune som grundejer beslutte hvilke af kolonihaverne på kommunens jord, der skulle være varige og dermed blive omfattet af Kolonihaveloven. De kolonihaver, kommunen ikke ønskede at gøre varige, skulle udmeldes som ”ikke varige” til Miljøministeriet inden den 1. oktober 2001.

I forbindelse hermed blev alle kolonihaveområderne i kommunen registreret og indtegnet på kort over bydelene. Dette kortsæt var en del af grundlaget for Borgerrepræsentationens afgørelse om, hvilke kolonihaver, der skulle udmeldes ”ikke varige”. Kortet angav forvaltningens forslag til varige og ikke varige haver. Nogle få haveområder (Nokken, haverne ved Godthåbsvej og beboerhaverne ved Hørgården)

Sekretariatet

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Telefax
33 66 71 05

Direkte
33 66 35 01

E-mail
obach@btf.kk.dk

www.vejpark.kk.dk

var efter forvaltningens opfattelse ikke kolonihaver i lovens forstand og blev derfor ikke taget med.

Side 2 af 3

For Nokkens vedkommende var det medvirkende til beslutningen, at der var en meget kort tidsfrist til at afgøre spørgsmålet om varig/ikke varig og Nokkens situation var kompliceret. Derfor blev Nokken på kortbilaget til Borgerrepræsentationen over bydelen Vestamager vist som et område, der ikke omfattes af kolonihaveloven. Argumenterne herfor var:

I 2001 var det Økonomiforvaltningens opfattelse, at Nokken ikke opfyldte definitionen på et kolonihaveområde af to grunde:

Nokken er ikke udlejet som et "normalt" kolonihaveområde til en forening, men som enkeltvis udlejede lodder (ifølge kolonihavelovens definition er et kolonihaveområde et areal, der omfatter mindst 5 havelodder). Lodderne er udlejet til bebyggelse med skure, og de er typisk langt mindre end kolonihaver. De områder, der anvendes som haver, er kun delvis omfattet af lejekontrakterne.

Der er helårsbeboelse på en del af lodderne i Nokken (ifølge Kolonihavelovens § 1 defineres et kolonihaveområde bl.a. ved, at der ikke må ske anvendelse til helårsbeboelse).

Der havde i forbindelse med kommunens overtagelse af området i 1999 været uafsluttede overvejelser og forhandlinger om områdets status, herunder om at udvikle det til et kolonihaveområde. Disse overvejelser hvilede naturligvis ikke på de forudsætninger for kolonihavers status, som blev gældende med kolonihaveloven i 2001.

Det kortsæt, der var udarbejdet til Borgerrepræsentationen, blev fremsendt til Miljøministeriet sammen med oplysningen om hvilke haver, kommunen ønskede at udmelde som "ikke varige".

Efterfølgende er spørgsmålet om Nokkens fremtid taget op i fællesskab mellem Økonomiforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Bygge- og Teknikforvaltningen (ved Vej & Park) blandt andet for at afklare det administrative grundlag for kommunens fortsatte udlejning på Nokken.

Det var som udgangspunkt stadig Økonomiforvaltningens opfattelse, at Nokken ikke er et egentligt kolonihaveområde. Vej & Park har imidlertid indhentet udtalelser fra advokatfirmaet DLA-Nordic, som fastslår, at området er et kolonihaveområde i kolonihavelovens forstand, og at det derfor er varigt, da det ikke blev udmeldt "ikke varigt" i forbindelse med Kolonihavelovens gennemførelse. Miljøministeriet har efterfølgende udtalt, at man ikke finder grundlag for at anfægte DLA-Nordics vurdering.

I forslag til Kommuneplan 2005 er Nokken uændret udpeget til O1 (offentlige rekreative formål). Området afviger på en række punkter markant fra de nye rammebestemmelser for kolonihaveområder, sær-

ligt hvad angår bygningers størrelse, bebyggelsestæthed og anvendelsen af bebyggelsen (helårsbeboelse, erhverv). HF Nokken har indsendt indsigelse mod områdets uændrede status i kommuneplanen idet man ønsker en Ok-ramme for området.

De kolonihaveområder, der er afgrænset som Ok1-områder i kommuneplanen, er kendetegnet ved at have en samlet lejekontrakt eller udgøre en ejendom (selvejende haver mv.), hvorved deres afgrænsning er entydigt fastlagt. En sådan afgrænsning eksisterer ikke for Nokkens vedkommende. De enkelte lejekontakter vedrører forholdsvis små lodder, og der er ikke overensstemmelse mellem det udlejede og det faktisk anvendte areal. Indsigelsen giver derfor anledning til, at O1-området på Vestamager ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen foreslås tilføjet en * og en bemærkning om, at et Ok1-område for Nokken vil kunne udskilles af O1-området, når der foreligger en afgrænsning af det område, der udpeges til kolonihaveformål.

Det skal understreges, at den planmæssige udpegning af området er uden betydning for den retlige status, der følger af kolonihaveloven.”