



Bilag 1

21. januar 2020

Sagsnummer
2020-0053574

Dokument nummer
2020-0053574-7

Sagsbehandler
Kirsten Groth Tørnkvist

Beslutningsgrundlag: Proces for lovgivning af kolonihaver

Baggrund og konklusion

ØKF (KEID) og TMF har som led i pilotprojekt om lovgivning af kolonihaver udarbejdet et forslag til proces for lovgivning af de 41 kolonihaver på KK's jord, hvor der tillades overnatning (overnatningshaverne).

For at imødekomme BR's beslutning den 8/10 - 2020 om at gøre processen for lovgivning mindst muligt indgribende for kolonihaverne, foreslår ØKF og TMF følgende tiltag:

ØKF og TMF foreslår, at lovgivning af det eksisterende byggeri og af miljøforholdene i kolonihaverne på KK's arealer sker som følger:

- 1) Kravet om byggetilladelser til eksisterende byggeri bortfalder, så haveforeningerne ikke behøver indsende byggeansøgninger. Dette giver en væsentlig administrativ lettelse i haveforeningerne og i KK. Det er en forudsætning, at der først brandsikres, og at miljøforhold lovgivning.
- 2) KEID opmåler byggeri og regulerer matrikelgrænser, så hver haveforening ligger på sin egen matrikel.
- 3) KEID antager certificerede brandrådgivere, som udarbejder brandsikringsplaner for hver haveforening. Planerne skal godkendes i TMF.
- 4) Haveforeningerne udfører og finansierer den fysiske brandsikring. Der afsættes særskilte ressourcer i KEID til at vejlede haveforeningernes bestyrelser i denne proces.
- 5) KEID tinglyser deklARATIONER for hver af de 41 haveforeninger, efterhånden som lovgivning gennemføres. Hermed finder

Københavns Ejendomme og
Indkøb
Strategi og Ledelse
Borups Allé 177
2400 København NV

EAN-nummer
5798009781604

bygningsreglementet ikke længere anvendelse bortset fra enkelte bestemmelser, og der vil ikke længere være krav om byggetilladelse for nyt byggeri og ombygninger. Dermed imødekommes KHF's ønske om en administrativ lettelse.

- 6) Der etableres et samarbejdsforum med KHF, hvor processen løbende drøftes.

For at lovliggørelsen af kolonihaverne kan gennemføres og afsluttes, er det en forudsætning, at der kloakeres i overensstemmelse med Spildevandsplan 2018 (SP18). Kloakering af 39 varige overnatningshaver skal således være gennemført i 2028.

Udgifter til lovliggørelse af kolonihaver og procesforløb

Af Bilag 2 fremgår estimer af økonomi- og ressourceforbrug til lovliggørelse af kolonihaver, fordelt på interne og eksterne udgifter.

Tidsplanen for processen vil være tæt relateret til de afsatte økonomiske midler og skal derfor løbende tilrettes i overensstemmelse hermed.

FORSLAG TIL PROCES FOR LOVLIGGØRELSE AF KOLONIHAVER

Der er i alt 41 overnatningshaver, som ligger på jord ejet af KK, og som skal lovliggøres. Heraf skal de 39 kloakeres. Daghaver er ikke omfattet af nærværende procesbeskrivelse.

Der er følgende faser i den foreslåede proces:

- 1) Opmåling af byggeri og matrikelregulering.
- 2) Brandsikring af eksisterende byggeri.
- 3) Indhentning af miljøtilladelser og kloakering.
- 4) Tinglysning af deklarationer.
- 5) Processtyring og kommunikation.

Processen anvendes først på pilothaverne og rulles herefter ud over de øvrige 39 haveforeninger, når pilotprojektet er afsluttet. (Pilothaverne er HF Bryggen og HF Røde Mellevej).

Lovliggørelsen gennemføres, uden at der stilles krav om, at haveforeningerne indsender byggeansøgninger. Dermed spares væsentlige ressourcer i TMF, og foreningerne undgår en administrativ byrde, som ifølge dem er svær at håndtere for en stor del af lodlejerne.

Denne administrative lettelse gælder alene for det eksisterende byggeri. De enkelte lodlejere vil fortsat være nødt til at søge om byggetilladelse for nyt byggeri og ombygning af eksisterende byggeri, indtil deklarationerne er tinglyst.

For haveforeninger på kortlagte arealer skal der desuden søges om tilladelser efter §8 i jordforureningsloven, hvorefter det kræver tilladelse at udføre bygge- og anlægsarbejde på forurenede jord.

De enkelte faser beskrives nærmere nedenfor.

Fase 1 - Opmåling af eksisterende byggeri og matrikelregulering

For at brandrådgiveren kan udarbejde brandsikringsplaner, skal byggeri og havelodder opmåles detaljeret. Opmåling blev gennemført i pilothaverne i 2019.

Opmålingerne skal også anvendes i forbindelse med udarbejdelse af deklARATIONER.

Sideløbende med opmålingen gennemføres regulering af matrikelgrænser i haveforeningerne, således at hver forening ligger på én matrikel. Kravene til brandsikring skærpes, når byggeri ligger op til en matrikelgrænse, og nogle haveforeninger er fordelt på flere matrikler, hvorfor der er flere matrikelgrænser at forholde sig til.

Det er endvidere en forudsætning for at kunne gennemføre kloakering på grund af krav fra HOFOR.

Matrikelregulering er i gang i pilothaverne og forventes at være afsluttet primo 2021.

KK afholder udgiften til opmåling og matrikelregulering indledningsvist.

Fase 2 - Brandsikring af det eksisterende byggeri

Brandsikringsplaner for pilothaverne forventes at ligge klar primo 2021. KEID varetager opgaven i samarbejde med en ekstern brandrådgiver og i tæt dialog med TMF og Hovedstadens Beredskab.

Projektet har opnået en løsning i pilothaverne i forhold til beredskabets indsatsveje, hvor pilothavernes indretning stort set ikke påvirkes.

KEID fortsætter med at varetage opgaven med at udarbejde brandsikringsplaner i samarbejde med en eller flere eksterne (certificerede?) brandrådgivere for de øvrige 39 haveforeninger, der skal brandsikres. KEID inddrager de erfaringer, som er blevet oparbejdet i pilotprojektet, i dette arbejde.

Når brandsikringsplanerne er klar, sender KEID dem til godkendelse hos TMF. Herefter giver KEID foreningerne besked om, at den fysiske brandsikring af byggeriet skal være gennemført inden for en nærmere bestemt frist, som forventes at være på 1 år.

Den vejledningsfunktion, som er sat op i KEID til dette formål, aktiveres, og foreningerne gøres opmærksom på, hvem de kan kontakte med spørgsmål om brandsikringen. Sideløbende hermed kan foreningernes bestyrelser stille spørgsmål til det samarbejdsforum, som sættes op sammen med KHF.

KK afholder udgiften til udarbejdelse af brandsikringsplaner indledningsvist.

De enkelte lodlere bærer selv udgiften til den fysiske brandsikring af byggeriet. Udgiften til evt. regulering af adgangsvejene, bortset fra klipning af hække eller fældning af træer, forventes at ligge hos KEID.

Indsendelse af sluterklæring vedrørende brandsikring.

Når brandsikringen af hver enkelte haveforening er gennemført, kontrollerer KEIDs brandrådgiver, at det er sket korrekt, og brandrådgiveren indsender en sluterklæring til TMF.

KEID vil overfor haveforeningerne henstille til, at de enkelte lodlere opsætter røgalarmer.

Fase 3 - Indhentning af miljøtilladelser og kloakering

Det er en forudsætning for lovgivningen af kolonihaverne og tinglysning af deklareret jord, at anden lovgivning er iagttaget, herunder miljølovgivningen. Det betyder, at forhold omkring håndtering af forurenede jord, nedsivning af regnvand og afledning af spildevand skal være lovlige.

Spildevand og regnvand

Det følger af SP18, at alle varige haveforeninger i KK, hvor der tillades overnatning, skal kloakeres senest i 2028. Der er i KK 39 haveforeninger, der ligger på jord ejet af KK (KEID), som skal kloakeres i perioden 2020-2028.

KEID har undersøgt, om det ville være en billigere og mere tilgængelig løsning for kolonihaverne at etablere samletanke i stedet for kloakering. Det har imidlertid vist sig ikke at være tilfældet.

Proces for kloakering

Kloakering i de 39 varige haveforeninger med overnatning vil følge SP18 og basere sig på følgende model:

- Der kloakeres i samtlige 39 varige overnatningshaver.
- På grunde som er kortlagt som forurenede (ca. 20 grunde) skal der som udgangspunkt både kloakeres for spildevand og regnvand.

- På ikke-kortlagt forurenede grunde skal der alene kloakeres for spildevand.
- Kloakeringen tilstræbes gennemført tidsmæssigt som beskrevet i SP18's til enhver tid gældende rækkefølgeplan.
- Frem til kloakering kan TMF give tidsbegrænsede nedsivningstilladelser til regnvand.
- Der kan ligeledes gives tilladelse til eksisterende samletanke til afledning af husspildevand med krav om tilslutning til kloakken, når den etableres.

KK vil afholde udgiften til kloakering indledningsvist, og den vil herefter blive opkrævet hos kolonihaverne via en forhøjelse af lejen. Den endelige model for dette er endnu ikke klarlagt.

Jordforurening

Før påbegyndelsen af anlægsprojekter på grunde med kortlagt forurening (V1 og V2), skal ejer indhente tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven. Der er tale om ca. 20 haveforeninger.

Der vil dels være tale om tilladelser, som relaterer sig til det anlægsarbejde, der fandt sted, da byggeriet blev opført eller ændret, og dels tilladelser, der relaterer sig til det anlægsarbejde, der udspringer af den kommende kloakering.

Der vil alene være krav om §8-tilladelse for den del af byggeriet i de 20 haveforeninger, som er opført eller ændret efter den 1. januar 2000, hvor loven trådte i kraft.

Som led i lovgivningen skal TMF derfor tage stilling til, i hvilket omfang der skal indhentes tilladelser efter §8 i jordforureningsloven, og tilladelserne skal behandles og udstedes. Der foretages undersøgelser af forureningen. Disse undersøgelser vil i videst muligt omfang blive foretaget i forbindelse med kloakeringen.

Der skal indhentes tilladelse til flytning af overskudsjord for alle haveforeningerne i forbindelse med kloakeringen. Forud for bortskaffelse af overskudsjord skal der tages prøver af jorden som fastsat i jordflytningsbekendtgørelsen uanset grundens forureningsgrad. Det vil sige også på arealer, som ikke er kortlagt som forurenede. Finansiering og udførsel af jordforureningsundersøgelser påhviler som udgangspunkt KK som ejer.

Alle påkrævede miljøtilladelser skal foreligge, før KEID tinglyser deklarerationer for de enkelte haveforeninger.

Fase 4 - Tinglysning af deklamationer, som regulerer byggeri fremadrettet.

Der udarbejdes deklamationer for hver af de 41 haveforeninger. Deklamationen er en privatretlig aftale mellem lejer (KHF) og ejer (KEID) og tinglyses på matriklen som servitut. Retsvirkningen af en deklamation er den samme i forhold til bygningsreglementet som en lokalplan, dvs. at der ikke længere kræves byggetilladelse for nyt byggeri eller ombygning af eksisterende byggeri.

I modsætning til lokalplanerne kan der optages privatretlige bestemmelser omkring brandsikring i deklamationerne. Dette vil være relevant i de foreninger, hvor det ikke er muligt at overholde afstandskravene i deklamationen ved opførelse af nyt byggeri. Her vil deklamationen fastslå, at der skal ske brandsikring af byggeriet fx ved anvendelse af særlige materialer. Overholdes disse bestemmelser, vil nyt byggeri som udgangspunkt være lovligt i forhold til brandsikring.

Deklamationerne vil ikke lovliggøre det eksisterende byggeri. Det er således en forudsætning, at lovliggørelse af det eksisterende byggeri er gennemført, før deklamationerne træder i kraft.

Kloakering kan ske både før og efter dette tidspunkt under den forudsætning, at kloakering sker i overensstemmelse med SP18.

TMF har ret, men ikke pligt til som myndighed at håndhæve de bestemmelser i deklamationen, hvorom der kan optages bestemmelse i en lokalplan (bl.a. størrelse og placering af byggeri) via påbud eller forbud. TMF kan også vælge at forfølge spørgsmålet civilretligt over for ejer. Eftersom KK ejer jorden, vil håndhævelsen ske privatretligt via lejekontrakterne.

Fase 5 - Processtyring og kommunikation

Der foreslås afsat midler i KEID og TMF til kommunikation samt i KEID til at understøtte foreningerne og de enkelte lodlejere i forbindelse med brandsikring og indhentning af miljøtilladelser.

Desuden vil KEID foreslå KHF, at de kan indgå i et samarbejdsforum med KEID og TMF, når processen for lovliggørelse er vedtaget politisk. Her vil KEID og TMF løbende drøfte de enkelte skridt i processen med KHF, og KHF kan forelægge KEID og TMF de spørgsmål, de måtte have modtaget fra deres medlemmer, så disse kan afklares.

Derudover udarbejdes en kommunikationsplan med vejledninger og evt. en hjemmeside, hvor KHF og deres medlemmer selv kan indhente oplysninger undervejs.