

Bilag 4

Dagsordener og Referater

Bygge- og Teknikudvalget

Møde d. 20.11.2002, 14:00

Dagsorden

Mødedato: 20.11.2002, kl. 14:00

Bygge- og Teknikudvalget

DAGSORDEN for ordinært møde onsdag den 20. november 2002

Sager til drøftelse

22. Redegørelse om helårsbeboelse i kolonihaveområder samt igangsætning af lokalplanarbejdet for 11 kolonihaveområder

BTU 557/2002 J.nr. 619.0039/02

INDSTILLING

Bygge- og Teknikforvaltningen indstiller nærværende redegørelse om helårsbeboelse i kolonihaveområder samt igangsætning af lokalplanarbejdet for 11 kolonihaveområder til Bygge- og Teknikudvalgets drøftelse

RESUME

Redegørelsen er udarbejdet på baggrund af resultatet af det arbejde, som er gennemført af en nedsat arbejdsgruppe med repræsentanter fra Økonomiforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen, Miljø- og Forsyningsforvaltningen samt Bygge- og Teknikforvaltningen.

13 kolonihaveområder i Københavns Kommune (de privatejede "Bastiansminde", "Elmebo", "Elmegården", "Engvang", "Rosenvang", "Sundbyvester" og "Våren 1949" samt

de kommunalt ejede "Engly", "Frederikshøj", "Havebyen Mozart", "Kalvebod", "Ny Kongens Enghave" og "Trekanten, Vigerslev") anvendes reelt til helårsbeboelse, selv om det er i strid med gældende servitutter m.m., og bebyggelsen ikke er godkendt til helårsbeboelse i henhold til byggelovgivningen. For de 6 kolonihaveområder, der ligger på kommunalt ejede arealer, er der endvidere tale om en anvendelse i strid med de gældende lejekontrakter. Samtlige 13 kolonihaveområder er i henhold til lov om kolonihaver udmeldt som "ikke varige", hvilket indebærer, at de ikke er omfattet af lovens fredningslignende bestemmelser.

9 af kolonihaveområderne er i kommuneplanen fastlagt til boliger med særlig bemærkning om, at områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. Èt kolonihaveområde - "Kalvebod" - er omfattet af bestemmelser om, at overgang til boliganvendelse forudsætter en afklaring af forurenings- og fredningsforhold, og endelig er 3 kolonihaveområder ("Trekanten, Vigerslev", "Rosenvang" og "Våren 1949") i kommuneplanen fastlagt til offentlige formål, herunder kolonihaver. Af kommuneplanens hovedstrukturdel fremgår, at de kolonihaveområder, hvor der pågår ulovlig helårsbeboelse, skal søges lovliggjort.

Et væsentligt problem med kolonihavehusene er, at de er opført uden byggetilladelse og for en dels vedkommende ikke overholder de krav i henhold til byggelovgivningen, som stilles til helårsboliger. I denne forbindelse udgør den manglende brandsikring bygningerne imellem en tungtvejende sikkerhedsrisiko. En lovliggørelse i henhold til byggelovgivningen af de eksisterende huse vil ikke kunne finde sted på det foreliggende plangrundlag, idet en overgang til helårsbeboelse vil være i strid med de gældende servitutter m.v. og i øvrigt være lokalplanpligtig. En forudsætning for lovliggørelsen er således, at der udarbejdes lokalplaner for de pågældende områder.

For så vidt angår de kommunalt ejede kolonihaveområder vil en anvendelse til helårsbeboelse endvidere være i strid med de gældende lejekontrakter med korte opsigelsesvarsler, der medfører en meget lav leje. Det er i strid med kommunalfuldmagten ikke at udleje til helårsbeboelse til markedslejen – alternativt at sælge arealerne efter offentligt udbud. En lovliggørelse forudsætter således, at de nuværende lejekontrakter erstattes af nye, hvor grundene udlejes på markedsvilkår. Det vil være en forudsætning for udleje, at der foreligger de fornødne lokalplaner.

Arbejdsgruppen har foranlediget udarbejdet en socioøkonomisk beskrivelse af beboerne i de helårsbeboede kolonihaveforeninger. Det fremgår heraf, at den gennemsnitlige familieindkomst er 6 pct. eller 14.000 kr. højere end i kommunen som gennemsnit, og at bilejerskabet er højere. Der bor i kolonihaverne flere børn (under 18 år) og personer i den erhvervsaktive alder (25 - 64 år) end gennemsnitligt i kommunen, og der er større tilknytning til arbejdsmarkedet. Der er i kolonihaveområderne markant færre personer med anden etnisk baggrund end i resten af kommunen.

Forvaltningen har haft kontakt med 4 privatejede kolonihaveforeninger med henblik på udarbejdelse af lokalplan og lovgivning af bebyggelsen, og for den ene har Borgerrepræsentationen vedtaget lokalplanforslaget "Bastiansminde". Desuden har Borgerrepræsentationen vedtaget lokalplanforslaget "Grønrisvej", der bl.a. omfatter den kommunalt ejede haveforening "Ny Kongens Enghave".

Kultur- og Fritidsforvaltningen har som administrator af de kommunale kolonihaveområder anmodet Plan & Arkitektur om udarbejdelse af lokalplaner for de resterende 5 kommunalt ejede kolonihaveområder.

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes lokalplanforslag for disse samt de resterende 6 private kolonihaveforeninger. Udarbejdelse af så mange lokalplanforslag vil selvsagt være en administrativ belastning for forvaltningen, hvorfor lokalplanarbejdet nødvendigvis må tilpasses det øvrige arbejde samt de konkrete forhold i den enkelte sag. Forvaltningen forudsætter således, at arbejdet tilrettelægges i forhold til de lokale ønsker, herunder den rækkefølge, hvori der dels bliver anmodet om udarbejdelse af lokalplaner, dels tilvejebringes baggrundsmateriale i form af udlodningsplaner og brandsikringsplaner på initiativ af grundejer og haveforening, henholdsvis de enkelte husejere.

Da det er magtpåliggende, at bebyggelsen lovgivning – ikke mindst af brandsikkerhedsmæssige grunde – kan det ikke udelukkes, at det vil være nødvendigt for forvaltningen i visse tilfælde at være den udfarende kraft for at kunne gennemføre en lovgivning.

I forbindelse med arbejdet i arbejdsgruppen er det forudsat, at Kultur- og Fritidsforvaltningen / Økonomiforvaltningen sideløbende med lokalplanarbejdet igangsætter forhandlinger med de kommunale foreninger med henblik på udleje af de kommunale arealer. Indstilling herom vil til sin tid skulle forelægges de to udvalg samt Borgerrepræsentationen. Samtidig er det forudsat, at Økonomiforvaltningen iværksætter udarbejdelse af forslag til ændring af fredningsdeklarationen for Valbyparken med henblik på lovgivning af "Kalvebod".

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

I Københavns Kommune findes i alt 92 kolonihaveområder med sammenlagt knap 9.000 havelodder, hvoraf knap 5.400 havelodder er tilladt anvendt til overnatning i sommerhalvåret. De resterende godt 3.600 havelodder må kun anvendes som daghaver.

Københavns Kommune ejer 68 af disse kolonihaveområder med godt 3.800 overnatningshaver og ca. 1.600 daghaver. De resterende 24 kolonihaveområder er privat ejede.

I 13 af de 92 kolonihaveområder er bebyggelsen gennem en længere årrække anvendt til helårsbeboelse, selv om dette har været i strid med de servitutter, som regulerer

anvendelsen af områderne. Der er af de enkelte lejere / andelshavere i stort omfang opført huse uden tilladelse og i strid med de fastlagte byggemuligheder i områderne. For de 6 kommunalt ejede kolonihaveområder med helårsbeboelse er der endvidere tale om en overtrædelse af de vilkår, som er indeholdt i lejekontrakterne for de pågældende kolonihaveområder. Sammenlagt er der tale om helårsbeboelse på ca. 1.250 kolonihavelodder, hvoraf ca. 500 ligger på kommunalt ejet jord.

Med henblik på at undersøge mulighederne for og konsekvenserne af en lovliggørelse af helårsbeboelsen i kolonihaveområderne nedsatte Bygge- og Teknikforvaltningen ved årsskiftet 2001/2002 en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra 8. og 9. kontor i Økonomiforvaltningen, fra Ejendomsdrift i Kultur- og Fritidsforvaltningen, fra Miljøkontrollen i Miljø- og Forsyningsforvaltningen samt fra Byggeri & Bolig, Plan & Arkitektur samt Vej & Park i Bygge- og Teknikforvaltningen. Til arbejdsgruppen var tilknyttet en styregruppe bestående af lederne af Byggeri & Bolig, Plan & Arkitektur, Økonomiforvaltningens 8. kontor samt Ejendomsdrift i Kultur- og Fritidsforvaltningen.

Arbejdsgruppen afsluttede sit arbejde i september måned 2002 med en endelig rapport til styregruppen, og på bl.a. baggrund heraf er denne redegørelse udarbejdet.

Lov om kolonihaver

Folketinget vedtog i 2001 lov om kolonihaver. I loven defineres et kolonihaveområde som et areal, der omfatter mindst 5 havelodder og eventuelt fællesareal på betingelse af, at arealet ligger i by- eller landzone, at havelodderne i gennemsnit ikke er større end 400 m², at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af haveredskaber og eventuelt til dag- og natophold, at bebyggelsen i området ikke anvendes til helårsbeboelse, og at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse.

Ifølge loven må et kolonihaveområde ikke nedlægges helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Kommunalbestyrelsen må kun meddele tilladelse til at nedlægge et kolonihaveområde, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til et formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen, og hvis der, inden området ryddes, tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det kolonihaveområde, der nedlægges.

Ifølge lov om kolonihaver kunne ejeren af et kolonihaveområde inden den 1. november 2001 meddele Miljø- og Energiministeriet, at kolonihaveområdet skulle være "ikke varigt" og således ikke omfattet af bestemmelserne i kolonihaveloven om den begrænsede mulighed for at nedlægge kolonihaveområder.

Borgerrepræsentationen besluttede i mødet den 1. november 2001 (BR 421/01), at 16 af de 68 kommunalt ejede kolonihaveområder i Københavns Kommune skulle være "ikke varige" – altså ikke omfattet af lov om kolonihaver – samt at ét kolonihaveområde delvist skulle være "ikke varigt".

Af disse 17 kolonihaveområder var der 6 kolonihaveområder, som reelt anvendes til helårsbeboelse. De pågældende områder er haveforeningerne "Engly", "Frederikshøj", "Havebyen Mozart", "Kalvebod", "Ny Kongens Enghave" og "Trekanten, Vigerslev".

Af privatejede kolonihaveområder i Københavns Kommune blev 7 kolonihaveområder af ejerne (andelsforeninger eller selvejende parcellforeninger) udmeldt som "ikke varige" på grund af, at der reelt foregår helårsbeboelse. Der er tale om haveforeningerne "Bastiansminde", "Elmebo", "Elmegården", "Engvang", "Rosenvang", "Sundbyvester" og "Våren 1949".

Der vedlægges som bilag A en oversigt over de 13 kolonihaveområder, der er meddelt "ikke varige" på grund af helårsbeboelse, samt som bilag B et kort, der viser kolonihaveområdernes beliggenhed i kommunen.

Den planmæssige status for kolonihaveområder med helårsbeboelse

Gældende servitutter og lejekontrakter

De kommunalt ejede kolonihaveforeninger ("Frederikshøj", "Mozart", "Ny Kongens Enghave", "Kalvebod" og "Engly") er udlejet til de enkelte haveforeninger med opsigelsesvarsel på 3 måneder og med vilkår om, at udlejningen sker til kolonihavebrug. I 4 af de 5 kontrakter er det endvidere udtrykkeligt anført, at husene ikke må benyttes til helårsbeboelse, og i den femte, at husene skal fjernes ved fraflytning af det lejede, og at kommunen anviser nye lejere. "Trekanten, Vigerslev" er udlejet til Kolonihaveforbundet for Danmark på en kontrakt med uopsigelighed indtil 1. januar 2017. Ifølge kontrakten må husene ikke benyttes til helårsbeboelse.

Endvidere er de kommunale kolonihaveområder omfattet af servitutter, der fastlægger udlodningsplaner for de enkelte haveforeninger og angiver, at de enkelte lodder kun må anvendes til sommerophold – eller for nogle lodders vedkommende ikke til natophold. Der er forbud mod at bebygge mere end 10 % af den enkelte lods areal i de tilfælde, hvor der er tilladt sommerophold, og at bygge mere end 20 m² i tilfælde, hvor natophold ikke er tilladt.

De private kolonihaveforeninger er omfattet af godkendte udlodningsplaner samt deklARATIONER og/eller tinglyste meddelelser, hvoraf det som altovervejende hovedregel fremgår, at maksimalt 10% af loddernes areal må bebygges, at bygningerne ikke må anvendes til helårsbeboelse, samt at der ikke må opføres bebyggelse uden indhentelse af tilladelse hertil. I "Elmegården" åbnes der mulighed for at bebygge 20 % af loddens areal, når dette er på mindst 400 m². I "Engvang" er der for en del lodders vedkommende forbud mod natophold og krav om, at bebyggelsen på den enkelte lod, hvor der ikke må ske natophold, ikke overstiger 20 m².

Københavns Kommunes Kommuneplan 2001

I Københavns Kommuneplan 2001 fastlægger rammerne for lokalplanlægningen, at "Bastiansminde", "Engly", "Frederikshøj", "Havebyen Mozart", "Ny Kongens Enghave", "Elmebo", "Elmegården", "Sundbyvester" og "Engvang" er beliggende i B1*-områder (boliger, hvor områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt).

"Kalvebod" er beliggende i et O1/B1*-område (fritidsformål/boliger, hvor områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. Området kan først overgå til helårsbeboelse, når miljø- og fredningsforholdene er afklaret).

"Trekanten, Vigerslev", "Rosenvang" og "Våren 1949" er i kommuneplanen beliggende i O1-områder (fritidsformål, herunder kolonihaver).

I kommuneplanens hovedstrukturdel (s. 77) er vedrørende helårsbeboelse i kolonihaver anført følgende:

"Et særligt forhold, der vil blive taget op i Københavns Kommune, er det stigende islet af ulovlig helårsbeboelse i visse haveforeninger, både foreninger på kommunal jord og private andelshaveforeninger. Disse haveforeninger er alle meddelt "ikke varige" i forbindelse med den nye kolonihavelov.

Flere haveområder med helårsbeboelse er gennem de senere år ændret kommuneplanmæssigt fra O1-områder (grønne områder, herunder kolonihaver) til B1*-områder, dvs. boligområder med en særlig bemærkning om, at områdets nuværende karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

Det vil i den kommende kommuneplanperiode blive undersøgt, hvordan mulighederne er for den fremtidige anvendelse og bebyggelse af de endnu ikke lokalplanlagte B1*-områder. Der vil ligeledes blive set på de øvrige områder, som formelt er kolonihaveområder, men reelt anvendes til helårsbeboelse. Forudsætningen er, at de skal lovliggøres. Det vil være nødvendigt at afklare bl.a., om der er miljømæssige eller fredningsmæssige problemer, og om bebyggelsesregulerende og byggetekniske forskrifter er overholdt."

By- og lokalplaner

"Bastiansminde" er omfattet af det af Borgerrepræsentationen den 15. november 2001 (BR 456/01) vedtagne forslag til lokalplan "Bastiansminde", der fastlægger området til helårsboliger i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Indstilling om endelig vedtagelse afventer gennemførelse af en brandsikringsplan.

"Ny Kongens Enghave" er omfattet af byplan nr. 15, der fastlægger området til offentlige formål uden nærmere at specificere arten heraf. Endvidere indgår "Ny Kongens Enghave" i det af Borgerrepræsentationen den 3. oktober 2002 (BR 510/02) vedtagne lokalplanforslag "Grønrisvej" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg, der fastlægger kolonihaveforeningen til helårsbeboelse i overensstemmelse med kommuneplanens

rammer. Lokalplanforslaget, der ophæver byplan nr. 15 for så vidt angår lokalplanområdet, er i offentlig høring til den 16. december 2002.

"Trekanten, Vigerslev" er omfattet af lokalplan nr. 237 "Folehaven", der fastholder området til kolonihaver og foreskriver en opdeling i lodder à 300 m², der anlægges og vedligeholdes som kolonihaver hegned med hække.

Fredningsdeklaration

"Kalvebod" er omfattet af fredningsdeklarationen for Valbyparken, hvoraf fremgår, at Københavns Kommune forpligter sig til at bevare Valbyparken som et rekreativt, grønt område og at drive det som park. Om haveforeningen er det anført, at uanset deklarationen kan "Haveforeningen Kalvebod" anvendes til kolonihaver som hidtil, men ophører denne anvendelse, bliver deklarationens bestemmelser gældende for området.

Den aktuelle status for kolonihaveområderne med helårsbeboelse

De nævnte kolonihaveområder er alle bebygget med huse, der såvel anvendelsesmæssigt som bygningsmæssigt er i strid med de deklarationer m.v., som regulerer områderne. Oftest er der tale om huse, der er opført uden kommunens vidende – eller om huse, der er godkendt opført til kolonihavebrug.

Et væsentligt problem ved husene er, at de i mange tilfælde er bygget væsentligt tættere på hinanden, end byggelovgivningen foreskriver, uden at der er taget hensyn til fornøden brandsikring, således at der er stor risiko for brandspredning i bebyggelserne.

Udover de sikkerhedsmæssige krav lever husene oftest ikke op til de kvalitative krav med hensyn til baderum, varmeisolering m.v., som stilles i byggelovgivningen til helårshuse.

For så vidt angår de kommunalt ejede områder, er der endvidere tale om, at bygningerne og anvendelsen er i strid med de lejekontrakter, der er indgået mellem foreningerne og kommunen, hvilket bl.a. bevirker, at lejen står i misforhold til den faktiske anvendelse.

Lovliggørelse af de ulovlige helårsboliger i kolonihaveområder

Som nævnt ovenfor er det i henhold til kommuneplanen hensigten, at der sker en lovliggørelse af de nuværende kolonihaveområder, hvor der reelt foregår en helårsbeboelse. Ligeledes blev der i forbindelse med Borgerrepræsentationens stillingtagen til udmeldelse af "ikke varige" kolonihaver i henhold til kolonihaveloven lagt vægt på, at beboerne i haveområder med helårsbeboelse ikke ønskede at være omfattet af kolonihavelovens bestemmelser, idet det ville gøre det umuligt at konvertere haverne til helårsbeboelse. Endelig har Borgerrepræsentationen den 26. september 1991 (BR 590/91) i forbindelse med en bemyndigelse til Magistraten til at indgå en generel lejeaftale med Kolonihaveforbundet for Danmark om de kommunale kolonihaver tilsluttet sig, at der skal gælde særlige vilkår for de 5 kolonihaveområder, der anvendes til helårsbeboelse ("Kalvebod", "Engly", "Frederikshøj", "Ny Kongens Enghave" og "Mozart"), idet det forudsættes, at "Frederikshøj" og "Mozart", der i kommuneplanen på daværende tidspunkt

var beliggende i B1*-områder, fortsat skal anvendes til helårsbeboelse mod enten salg med sædvanlig tilbagekøbsret eller udleje til markedsleje. I de øvrige 3 kolonihaveområder, der i kommuneplanen på daværende tidspunkt var beliggende i O1-områder, accepteres helårsbeboelse for de nuværende beboere mod betaling af markedsleje.

Den nedsatte arbejdsgruppe har i forbindelse med sit arbejde peget på følgende forhold vedrørende bygge-, plan- og miljølovgivningen, som er relevante i forbindelse med en lovliggørelse af helårsbeboelsen i kolonihaveområderne:

Byggelovgivningen

De enkelte bygninger skal lovliggøres i henhold til byggelovgivningen, hvor kravet om brandsikring af de enkelte bygninger af sikkerhedsmæssige grunde er meget tungtvejende. For at modvirke brandspredning i bebyggelser stilles der i byggelovgivningen krav til adskillelse mellem bygninger. Hvor der er mindre afstand mellem bygninger end 5 m, stilles der i forbindelse med bygninger på samme grund krav om, at den ene af væggene skal kunne modstå brand i 60 minutter.

Den primære mulighed for brandspredning, som bygningerne står nu, vil forekomme via tagudhængene og videre langs tagkonstruktionen. Den overvejende ændring vil bestå i at føre ydervæggene op til underside af den yderste tagbeklædning for at modvirke spredningen. Herudover vil det være nødvendigt at blænde enkelte vinduer samt muligvis at forstærke ydervægge f.eks. ved montering af gipsplade på den indvendige side. En del af ydervæggene er murede, og i disse tilfælde er det nødvendigt at sikre forbindelsen til tagbeklædningen. Den økonomiske konsekvens vil variere meget fra bygning til bygning. Det anslås, at udgiften gennemsnitligt vil ligge mellem 15.000 og 20.000 kr. som håndværkerudgift pr. bygning, hvor afstanden er mindre end 5 m.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanforslaget "Bastiansminde" har Bygge- og Teknikudvalget tilkendegivet, at man ikke forventer at vedtage lokalplanen endeligt, før de brandsikkerhedsmæssige forhold er bragt i orden.

Samtidig med at forvaltningen udarbejdede lokalplanforslaget, udarbejdede haveforeningen en brandsikringsplan, som forvaltningen principgodkendte, inden lokalplanforslaget blev indstillet til politisk behandling.

Bestyrelsen for haveforeningen forventede at gennemførelsen af brandsikringen ville tage ca. 1 år, og at brandsikringen ville være gennemført pr. 1. oktober 2002. Brandsikringen er i gang, men den er ikke tilendebragt på samtlige huse som forventet. Forvaltningen er i løbende kontakt med foreningen og har i oktober 2002 været på besigtigelse i haveforeningen, hvor arbejdet er i fuld gang. Haveforeningen har lovet primo november 2002 at redegøre for status af arbejdet - hvornår igangsatte arbejder fuldføres, og hvordan der tages hånd om ikke igangsatte arbejder. Forvaltningen forventer at kunne redegøre for

dette i en indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen til Bygge- og Teknikudvalget, som forventes at kunne forelægges i et af de kommende møder.

I forbindelse med en lovgivning forudsættes generelt, at den passive brandsikring vil forbedres, og at brandfaren generelt nedsættes. Ved indlæggelse af fjernvarme vil alternative varmekilder, herunder brændeovne og åbne ildsteder, i en vis strækning blive overflødige. De tilbageværende ildsteder skal lovgivning med hensyn til opstilling og tilslutning til skorsten. Der skal endvidere efter skøn udtynes i de sekundære bygninger med det formål, at en brand ikke vil kunne brede sig og dermed gøre kravene til ydervæggene illusoriske. Brandhaner skal være tilgængelige inden for en afstand af højst 120 m fra et vilkårligt punkt i bebyggelserne. Tilkørselsveje skal være befæstede og have en bredde på mindst 2,8 m, så brandkøretøjer kan bringe sprøjter frem til højst 40 m fra hvert hus. Tagbeklædning nærmere skel end 2,5 m skal udføres med en klasse T tagdækning (branddæmpende tagmaterialer).

Der skal i forbindelse med udbedring af de brandadskillende konstruktioner føres et kvalificeret tilsyn med arbejderne, og inden arbejdet sættes i gang, skal der være fremsendt forslag til godkendelse.

Ved nybebyggelse til helårsbeboelse på en enkelt lod skal der skabes mulighed for matrikulær udstykning af hele matriklen i de enkelte lodder, jf. bestemmelserne i byggelovens § 10 A, om, at der på én ejendom med mere end et enfamilieshus skal kunne ske en udstykning af hvert enfamilieshus, hvis der ikke er tale om almennyttigt byggeri eller andelsboliger. Herved ændres de byggelovsmæssige krav til den brandmæssige adskillelse mellem bygningerne. Der vil herefter være et byggelovsmæssigt krav om en brandmæssig adskillelse på begge beboelsesbygninger, der så vil befinde sig på hver sin grund, såfremt bygningerne er placeret nærmere naboskel end 2,5 m. Årsagen hertil er ikke primært af sikkerhedsmæssig karakter, idet risikoen for brandspredning er den samme uanset matrikulær opdeling. De skærpede krav har baggrund i den enkelte ejers dispositionsret, og en udstykning af ejendommen vil således nødvendiggøre meddelelse af dispensationer fra de brandmæssige krav til bygninger på forskellige grunde, hvis en yderligere brandsikring skal undgås.

Udover de sikkerhedsmæssige krav vil der i forbindelse med lovgivning af havehusene skulle stilles kvalitative krav til etablering af baderum, varmeisolering, lys-adgang og ventilation. Disse krav vil variere i forhold til det tidspunkt, hvor husene rent faktisk er taget i brug til helårsbeboelse. Jo tidligere jo lempeligere er kravet, idet byggelovgivningen på disse områder med tiden er blevet skærpet. Erfaringerne fra de tidligere bebyggelser for husvilde ved Ellebjergvej, Kulbanevej og Lykkebovej ("Barakbyerne") viser, at vådrumsinstallationerne ofte er ringe og i mange tilfælde ulovlige og utilstrækkeligt udførte. Den største økonomiske byrde vil ligge på dette område og kan anslås til at være af størrelsesordenen 50.000 – 80.000 kr. i håndværkerudgift, såfremt det i forbindelse med lovgivningen vil være et krav, at der skal ske en forskriftsmæssig udførelse af baderum.

Der vil være et byggelovsmæssigt krav om indretning af baderum ved byggeri opført efter 1977.

Der henvises i øvrigt til udvalgets drøftelse i mødet den 29. november 2000 af spørgsmålene om lovgivning af Bastiansminde samt "naboskab" mellem kolonihaveforeninger og villakvarterer (BTU 547/2000). Det kan således ikke udelukkes, at der i enkelte tilfælde skal ske nedrivning af bebyggelse mod naboskel til villaområder.

Planlovgivningen

Kommunen kan i henhold til § 13, stk. 1, i planloven på eget initiativ udarbejde lokalplanforslag, og der skal i henhold til § 13, stk. 2, tilvejebringes en lokalplan, inden der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Hvis en udstykning eller et byggearbejde er lokalplanpligtigt og i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommunen snarest udarbejde et lokalplanforslag, og kommunen kan i denne forbindelse forlange, at udstykkeren eller bygherren yder kommunen bistand til planens udarbejdelse, jf. § 13, stk. 3.

En ændring af et kolonihaveområde til et boligområde må som udgangspunkt anses for at være en så væsentlig ændring, at der er tale om lokalplanpligt. I heromhandlede tilfælde, hvor der igennem en lang årrække er foregået ulovlig helårsbeboelse, sker der ikke reelt – ved efterfølgende lovgivning af det eksisterende byggeri – umiddelbart de store fysiske ændringer i området, hvilket kunne bruges som argument for, at en lovgivning i planlovmæssig forstand mere vil være af formel end reel karakter.

Da der ved en lovgivning af det eksisterende byggeri sker en tilsidesættelse af det eksisterende plangrundlag i form af kolonihaveservitutter finder forvaltningen, at der må gøres op hermed i form af en lokalplan. Hertil kommer, at det vil være nødvendigt i forbindelse med en lovgivning i en lokalplan at fastlægge en udstykningsplan, som tilgodeser kravet i byggelovens § 10 A om, at der på én ejendom med mere end et enfamilieshus skal kunne ske en udstykning af hvert enfamilieshus, hvis der ikke er tale om almennyttigt byggeri eller andelsboliger. I den forbindelse bemærkes, at flere private kolonihaveområder ejes af andelsforeninger, men at en lokalplan ikke kan regulere ejerforhold. Det vil endvidere være hensigtsmæssigt at have tilvejebragt bebyggelsesregulerende bestemmelser, som giver grundlag for at lovgivning eksisterende og regulere ny bebyggelsen i området.

Hvis lokalplanen udarbejdes efter ejerens anmodning, vil kommunen kunne kræve bistand til planens udarbejdelse, herunder opmålinger af de enkelte lodder m.m., jf. planlovens § 13, stk. 3. Der er således under hensyn til, at der også forestår lokalplanlægning af privat ejede kolonihaver generelt en interesse for Bygge- og Teknikforvaltningen i, at udarbejdelsen af lokalplanerne sker på ejernes initiativ, herunder Kultur- og Fritidsforvaltningen for så vidt angår de kommunale grunde, da der i denne forbindelse kan

kræves tilvejebragt opmåling af lodder, kort over placering og omfang af nuværende bygninger m.m.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder i henhold til § 18 i planloven, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med lokalplanen, med mindre der meddeles dispensation hertil. Der er således tale om, at eksisterende, lovlige forhold kan fortsætte som hidtil uafhængigt af lokalplanen.

Vedtagelse af en lokalplan, som fastlægger området til helårsbeboelse, vil som udgangspunkt i planmæssig forstand alene lovliggøre den i dag ulovlige anvendelse til helårsbeboelse, samt principielt set placeringen af bebyggelse i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Da helårsbeboelsen finder sted i bygninger, der i henhold til byggelovgivningen er ulovlige, indebærer lokalplanen som sådan ikke en lovliggørelse af det ulovlige byggeri. Denne lovliggørelse af den eksisterende bebyggelse skal – som nævnt ovenfor - ske i henhold til byggelovgivningen inden for det regelsæt, som var gældende på opførelsestidspunktet for den enkelte bygning. En lovliggørelse i henhold til byggeloven vil imidlertid med det nuværende plangrundlag og inden tilvejebringelse af lokalplan være vanskelig, da det vil være i strid med det gældende plangrundlag, og som nævnt være lokalplanpligtigt.

Lokalplanen medfører umiddelbart, at grundejeren har krav på tilladelse til opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen. På de kommunalt ejede grunde vil dette dog ikke få praktisk betydning, før der er sket en ændring af lejekontrakterne eller grundene er solgt, idet lejekontrakterne fortsat vil være gældende og kunne håndhæves efter deres indhold. Der kræves således som minimum en ejerfuldmagt fra Kultur- og Fritidsforvaltningen, inden der kan meddeles byggetilladelser i overensstemmelse med lokalplanen.

Miljøforhold

Miljøkontrollen har generelt vedrørende en lovliggørelse af kolonihaveområderne udtalt, at da der rent faktisk har været helårsbeboelse på de pågældende arealer i mange år, og da man efter jordforureningsloven alene ser på den faktiske anvendelse, vil en ændring af områdernes planmæssige status ikke udløse noget krav om tilladelse efter § 8, hvorefter ejere eller brugere skal søge om tilladelse, før anvendelsen af et kortlagt areal ændres til bolig eller anden miljøfølsom anvendelse. Dette betyder, at Miljøkontrollen ikke i disse sager kan stille som vilkår for ændringen, at grundejeren renser op eller nyindretter områderne. Miljøkontrollen kan alene komme med en række anbefalinger til ejeren af arealet.

En overgang til helårsbeboelse indebærer, at kommunen kan blive påført økonomisk forpligtelse til at foretage oprydninger i de pågældende haveforeninger.

Miljøkontrollen udfører hvert år afværgeprojekter på forurenede arealer af hensyn til arealanvendelsen eller grundvandet. Afværgeindsatsen af hensyn til arealanvendelsen har

hidtil været prioriteret ud fra principper, som er vedtaget af Miljø- og Forsyningsudvalget den 22. februar 1999. Det betyder, at afværgeforanstaltningerne i kommunens daginstitutioner prioriteres højere end boligejendomme. Enkelte kolonihaveforeninger – bl.a. "Kalvebod" – er så forurenede, at det må forventes, at afværgeforanstaltninger her vil blive meget højt prioriteret ved den årlige prioritering af den offentlige indsats, hvilket vil betyde, at tidshorisonten for oprydning på kommunens øvrige arealer vil blive forlænget.

Miljøkontrollen har vedrørende de enkelte haveforeninger udtalt følgende om forureningstilstanden:

De kommunalt ejede haveforeninger "Mozart", "Ny Kongens Enghave" og "Frederikshøj" ligger alle på gammel losseplads og indgik derfor i Miljøkontrollens undersøgelse fra 1996 af alle haveforeninger i kommunen beliggende på tidligere opfyld. Undersøgelserne viste, at der i de tre haveforeninger kunne påvises forhøjede indhold i jorden af tungmetaller, specielt bly således, at der burde ske en rådgivning af brugerne om, hvordan kontakten med den forurenede jord undgås. Indholdet af tjærestoffet benz(a)pyren er generelt i alle tre haveforeninger så højt, at kontakt med jorden bør afskæres.

Alle tre haveforeninger er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven. Miljøkontrollen har sikret fællesarealerne ved udskiftning af den øverste halve meter jord på de ubefæstede arealer, og der er givet rådgivning om, hvordan man undgår kontakt med den forurenede jord.

Den kommunalt ejede haveforening "Kalvebod" blev undersøgt i 1995 i forbindelse med en undersøgelse af Valbyparken og de tre haveforeninger, der ligger der. Valbyparken er gammel opfyld, og der er desuden udlagt slam fra Damhusåens Rensningsanlæg i store dele af området.

Undersøgelsen viste, at jorden i "Kalvebod" indeholder høje koncentrationer af bly, cadmium, nikkel, zink og kviksølv. Indholdet af bly, zink og nikkel er så omfattende, at der bør ske en afskæring fra kontakt med jorden, og de øvrige metaller findes i et sådant omfang, at brugerne bør rådgives om, hvordan kontakt med jorden minimeres. Der er ikke analyseret for tjærestoffer i "Kalvebod", men resultater fra Valbyparken viser stærkt forhøjede indhold af tjærestoffer, så der må forventes det samme niveau i "Kalvebod".

Haveforeningens fællesarealer er sikrede, og der er informeret om, hvordan man minimerer kontakten med den forurenede jord.

Der er ikke foretaget forureningsundersøgelser i den kommunalt ejede "Engly", der ikke er beliggende på tidligere opfyld. Det må formodes, at "Engly" er forurenede svarende til den generelle diffuse forurening i København.

Miljøkontrollen har forelagt sagen for Embedslægeinstitutionen, som vurderer, at den sundhedsmæssige risiko fra forureningen i kolonihaveforeningerne "Mozart", "Ny Kongens Enghave" og "Frederikshøj" ikke adskiller sig væsentligt fra risikoen ved helårsbeboelse i

forskellige andre dele af byen. Med hensyn til "Kalvebod", hvor forureningsniveauerne er højere, tilråder Embedslægeinstitutionen dog, at der foretages en afskæring af muligheden for at komme i kontakt med forurenede jord.

Miljøkontrollens generelle anbefaling ved en overgang fra status som kolonihaveområde til helårsbeboelse gælder alle fire foreninger. Anbefalingerne skal dels sikre, at anvendelsen af områderne er sundhedsmæssigt forsvarlig og dels sikre, at risikoen for spredning af forurenede jord minimeres. Det anbefales, at alle områder, hvor der ikke er fast belægning, sikres. Man kan vælge enten at lægge 0,5 m ren jord på eksisterende terræn eller at udskifte den forurenede jord. Mellem den rene jord og den forurenede udlægges signalnet.

Med hensyn til kolonihaveforeningen "Engly", anbefaler Miljøkontrollen, at der udføres en forureningsundersøgelse.

For så vidt angår den privatejede "Sundbyvester" har Miljøkontrollen oplyst, at foreningen er undersøgt i den samlede undersøgelse fra 1996, da der ifølge historiske oplysninger har ligget en renovationsplads her fra 1901 og nogle år frem. Undersøgelsen viste flere steder en så kraftig forurening med bly, at kontakt med jorden burde afskæres. Tilsvarende var gældende for indholdet af benz(a)pyren. Øvrige tungmetaller blev ikke fundet i problematiske koncentrationer.

Haveforeningen blev, efter at resultatet af undersøgelsen forelå, varslet registreret efter affaldsdepotloven. I høringsperioden kom indsigelser fra beboerne, som oplyste, at der aldrig har været losseplads på arealet, og at forureningen kom fra andre kilder. På baggrund af tvivl om forudsætningerne for registrering var til stede, blev registreringen sat i bero. Med den nye jordforureningslov er al forurening omfattet uanset årstal for, hvornår forureningen er sket. Haveforeningen opfylder derfor kravene for en kortlægning på vidensniveau 2.

Fællesarealerne i haveforeningen er sikret, og beboerne har modtaget information om, hvordan man minimerer kontakten med den forurenede jord.

De kommunale lejekontrakter

Som nævnt tiltrådte Borgerrepræsentationen den 26. september 1991, i forbindelse med beslutning om generelt ændrede vilkår for udleje af de kommunale kolonihaveområder, at der for de kolonihaveområder, hvor der foregår overvejende helårsbeboelse, tilstræbes en særlig ordning. Den generelle ordning for de kolonihaver, der anvendtes til kolonihaveformål, betød en uopsigelighed til 1. januar 2017 samt en regulering af lejen.

For de kolonihaveområder, der i kommuneplanen var fastlagt til boligformål (haveforeningerne "Frederikshøj" og "Mozart"), skulle Magistraten optage forhandlinger med de to foreninger med henblik på enten nye, særskilte lejeaftaler (uopsigelighed i en periode og optrapning af lejen til markedsleje samt betaling af skatter og afgifter herudover) eller salg af arealerne med sædvanlig tilbagekøbsret.

For haveforeningerne "Kalvebod", "Engly" og "Ny Kongens Enghave", der på daværende tidspunkt i kommuneplanen var fastlagt til fritidsformål, skulle der optages forhandling med foreningerne. Foreningerne forudsattes at indgå i den generelle ordning, men med særlige vilkår om, at der mod betaling af markedsleje accepteres helårsbeboelse uændret i de nuværende bygningsejeres tid. Ved ejerskifte vedrørende bygninger skulle det sikres, at de pågældende huse hverken sælges til eller efter salg benyttes til helårsbeboelse, men alene til anvendelse som kolonihavehuse.

Som nævnt er de sidstnævnte tre kolonihaveområder efterfølgende i Kommuneplan 2001 fastlagt til B1*-områder eller O1/B1*- områder, og der er ikke forhandlet aftaler på plads med foreningerne.

Som det kom til udtryk i indstillingen fra 1991 kan kommunen ikke acceptere at udleje grunde meget billigt til kolonihaveformål og være vidende om, at der på de kommunale grunde er opført ulovlig bebyggelse til helårsbeboelse, hvilket er i strid med såvel byggelovgivningen og de eksisterende servitutter som lejekontrakterne.

Som det fremgår af det som bilag C vedlagte notat af 27. maj 2002 (revideret 23. september 2002) fra Økonomiforvaltningens 9. kontor, kan kommunen ikke inden for kommunalfuldmagten give tilskud til borgere ved at begunstige dem med særligt fordelagtige ordninger i form af at stille billige parcelhusgrunde til rådighed. Der vil således inden for kommunalfuldmagten alene være mulighed for at udleje grundene til markedspris – eller at sælge dem, hvilket indtil videre kun vil kunne ske ved offentligt udbud med den mulighed, at grundene bliver opkøbt af trediemand med de nuværende lejekontrakter.

Økonomiforvaltningens 9. kontor vurderer i dag under henvisning til udbudsreglerne for køb og salg af kommunale ejendomme, at det ikke med de nuværende lejeaftaler vil være muligt at sikre lejerne en forkøbsret til arealerne, ligesom det heller ikke vil være muligt at sælge uden et offentligt udbud. Det anses derfor for mere hensigtsmæssigt, at der indgås nye lejeaftaler, hvori der mod betaling eventuelt gives lejerne mulighed for en forkøbsret i tilfælde af et kommende salg. Ved indgåelse af længerevarende lejekontrakter (eventuelt uopsigelig i 30 år) må det antages, at lejerne vil kunne opnå finansiering med 20-30-årige lån.

I notatet fra Økonomiforvaltningen forudsættes det, at udleje/salg af arealerne til helårsbeboelse vil skulle ske på baggrund af, at det fornødne plangrundlag er til stede i form af lokalplaner.

Socioøkonomisk og demografisk beskrivelse af beboerne i kolonihaveforeninger med helårsbeboelse

Der er i forbindelse med arbejdsgruppens arbejde foretaget en registerbaseret demografisk og socioøkonomisk undersøgelse af beboerne i de kolonihaveforeninger (bortset fra "Bastiansminde"), der er præget af helårsbeboelse. Beskrivelsen er vedlagt som bilag D.

Som det fremgår af beskrivelsen, er der i kolonihaveforeningerne flere personer under 18 år og mellem 25 og 64 år, og færre personer mellem 18 og 24 år og over 64 år, end i Københavns Kommune som helhed. Der er endvidere i kolonihaveområderne flere par og færre enlige, sammenlignet med hele kommunen, og der er i haveforeningerne flere par med børn og enlige med børn end i kommunen som helhed. Den gennemsnitlige familieindkomst er 14.000 kr. højere i kolonihaveområderne end i kommunen som helhed, svarende til 6 pct. mere. Beboerne i kolonihaveforeningerne har samtidig en stærkere tilknytning til arbejdsmarkedet end gennemsnitligt i København, idet en relativt større andel af beboerne i haveforeningerne er tilknyttet arbejdsmarkedet. Endvidere er bilejerskabet højere i kolonihaveforeningerne end i kommunen som helhed. Der er i kolonihaveforeningerne markant færre med anden etnisk baggrund, og sandsynligt er der færre med anden etnisk baggrund fra tredielande end sammenlignet med gennemsnittet i København. Endelig er der væsentligt lavere flyttefrekvens i haveforeningerne end i kommunen som helhed, og der er en nettotilflytning fra det øvrige København og Jylland/Fyn, mens der er en nettoaflytning til Hovedstaden - ekskl. Københavns Kommune - og det øvrige Sjælland.

Bygge- og Teknikforvaltningens kontakt til de 13 haveforeninger

Der er den 18. december 2001 modtaget et oplæg til lokalplan fra Haveforeningen "Frederikshøj". Forvaltningen har den 10. januar 2002 tilkendegivet, at der ikke vil blive udarbejdet lokalplan, før arbejdet i den nedsatte arbejdsgruppe er afsluttet. Samtidig tilkendegives, at man vil indkalde til et møde med foreningen, når man er kommet længere i processen.

Der har gentagne gange været kontakt med Haveforeningen "Sundbyvester", og der har været afholdt møde med foreningen om mulighederne for en lovliggørelse. Plan & Arkitektur afventer en officiel anmodning om igangsætning af lokalplanarbejdet. Byggeri & Bolig har den 24. juni 2002 over for haveforeningen Sundbyvester varslet påbud om lovliggørelse af bebyggelse, der er opført for tæt på foreningens sydlige skel mod et villaområde. Foreningen har i henvendelser af 20. september og 7. oktober 2002 anmodet om lovliggørelse af den samlede bebyggelse mod sydskellet. Henvendelsen er for tiden under behandling i forvaltningen.

En beboer i Haveforeningen "Rosenvang" har i august 2002 kontaktet Plan & Arkitektur telefonisk. Vedkommende var interesseret i at høre om mulighederne for en lovliggørelse og oplyste, at der var uenighed i foreningen, samt at spørgsmålet antageligt ville blive drøftet på den kommende generalforsamling.

Forvaltningen har den 24. september 2002 holdt møde med Haveforeningen "Våren 1949", der ønskede at blive orienteret om proceduren i forbindelse med en lovliggørelse af den ulovlige helårsbeboelse. På mødet deltog Økonomiforvaltningen, der tilkendegav, at man ville være indstillet på at udarbejde det fornødne kommuneplantillæg med henblik på at overføre kolonihaveområdet fra et O1-område til et B1*-område. Foreningen har efter

mødet den 8. oktober 2002 anmodet om, at Plan & Arkitektur vil medvirke til udarbejdelsen af en lokalplan for området, idet det oplyses, at man for at få klarhed over de brandtekniske krav iværksætter arbejdet med en lodopmålingsplan, samt at man vil tage kontakt til Københavns Energi med henblik på planlægning af en kommende kloakering og evt. fjernvarme. Endvidere skal spørgsmål om mulige ændringer – efter ekspropriation af dele af haveforeningen til Øresundsforbindelsen - afklares med A/S Øresundsforbindelsen. Foreningen vil, når disse spørgsmål er nærmere en afklaring, vende tilbage.

Endvidere har forvaltningen den 3. oktober 2002 afholdt møde med Haveforeningen "Elmebo", der ligeledes ønskede information om mulighederne for lovliggørelse af deres haveforening. Haveforeningen ville udarbejde en anmodning om igangsætning af lokalplanarbejdet, der forventes at kunne foreligge i løbet af et par måneder.

Der har ikke været kontakt med haveforeningerne "Elmegården" og "Engvang".

For så vidt angår de kommunalt ejede kolonihaver har Kultur- og Fritidsforvaltningen den 18. oktober 2002 anmodet Plan & Arkitektur om at udarbejde lokalplan for de kommunalt ejede kolonihaveområder "Engly", "Frederikshøj", "Havebyen Mozart", "Kalvebod" og "Trekanten, Vigerslev". Bortset fra "Frederikshøj" har forvaltningen ikke haft kontakt med foreningerne eller med Kolonihaveforbundet for Danmark, der lejer "Trekanten, Vigerslev". Plan & Arkitektur har dog i august 2002 deltaget i et møde i Kultur- og Fritidsforvaltningen med deltagelse af advokaterne for 5 af de kommunalt ejede haveforeninger, hvor der blev givet udtryk for, at foreningerne var ivrige efter at komme videre med arbejdet med en lovliggørelse.

Herudover kan det oplyses, at Økonomiforvaltningen den 18. september 2002 har rettet henvendelse til Fredningsnævnet for København med henblik på at få klarlagt, hvilket materiale nævnet ønsker fremsendt for at kunne tage stilling til en ændring af fredningsdeklarationen for Valbyparken med henblik på en lovliggørelse af Haveforeningen "Kalvebod".

Det videre arbejde

Som det fremgår af ovenstående, er en lokalplanlægning af kolonihaveområderne en væsentlig forudsætning for at bringe de øvrige forhold på plads i forbindelse med en lovliggørelse af de ulovligt beboede kolonihaveområder.

Lokalplaner vil således være et nødvendigt og anvendeligt grundlag for en lovliggørelse af bebyggelsen i henhold til byggelovgivningen, ligesom det vil være et vigtigt grundlag i forbindelse med forhandling med foreningerne på kommunalt ejede arealer om udleje af arealerne, når der gennem lokalplanlægning er taget stilling til den fremtidige anvendelse og byggemulighederne i området.

Forvaltningen er af den opfattelse, at en lokalplanlægning bør igangsættes for de 11 kolonihaveområder. Lokalplanlægningen tager udgangspunkt i de modeller, der er tilvejebragt i lokalplanforslagene "Bastiansminde" og "Grønrisvej" med de tilpasninger, som de konkrete fysiske forhold samt øvrige lokale forhold tilsiger.

Som udgangspunkt vil forvaltningen påbegynde lokalplanlægningen på baggrund af anmodning herom fra ejerne af de enkelte områder og i denne forbindelse af ejerne kræve tilvejebragt udlodningsplaner, der viser en detaljeret opmåling af eksisterende lodder samt af de eksisterende bygninger. Endvidere vil forvaltningen kræve udarbejdet en brandsikringsplan med henblik på dokumentation af, at en sikkerhedsmæssig lovliggørelse af den eksisterende bebyggelse kan gennemføres. Brandsikringsplanen skal godkendes af forvaltningen, og en gennemførelse heraf vil være en forudsætning for, at bebyggelsen – når der er tilvejebragt en lokalplan - kan godkendes i henhold til byggelovgivningen.

For så vidt angår de kommunalt ejede kolonihaveområder, er de enkelte bygninger ejet af de enkelte medlemmer af de respektive foreninger. En brandsikringsplan forudsættes således udarbejdet af foreningerne. Forvaltningen er af den opfattelse, at Kultur- og Fritidsforvaltningen som ejer og udlejer af ejendommene dels må foranledige fremskaffet de fornødne lodplaner og oplysninger om bebyggelsens placering m.v. dels etablere den fornødne kontakt til foreningerne med henblik på tilvejebringelse af en brandsikringsplan samt etablering af fora, hvor afklaring af problemer og gensidige ønsker i forbindelse med lokalplanlægning og byggelovsmæssig lovliggørelse af bebyggelsen kan finde sted.

Udarbejdelse af så mange lokalplanforslag vil selvsagt være en administrativ belastning for forvaltningen, hvorfor lokalplanarbejdet nødvendigvis må tilpasses det øvrige arbejde i forvaltningen samt de konkrete forhold i den enkelte sag. Forvaltningen forudsætter således, at arbejdet tilrettelægges i forhold til de lokale ønsker, herunder i den rækkefølge, hvori der bliver anmodet om udarbejdelse af lokalplaner, sammenholdt med det øvrige arbejde i forvaltningen og den grad af bearbejdning af de planmæssige og øvrige problemer, som er sket i den enkelte sag.

Da det er magtpåliggende, at bebyggelsen lovliggøres – ikke mindst af brandsikkerhedsmæssige grunde – kan det ikke udelukkes, at det vil være nødvendigt for forvaltningen i visse tilfælde at være den udfarende kraft for at kunne gennemføre en lovliggørelse.

I forbindelse med arbejdet i arbejdsgruppen er det forudsat, at Kultur- og Fritidsforvaltningen/Økonomiforvaltningen sideløbende med lokalplanarbejdet igangsætter forhandlinger med de kommunale foreninger med henblik på udleje af de kommunale arealer. Indstilling herom vil til sin tid skulle forelægges de to udvalg samt Borgerrepræsentationen. Samtidig er det forudsat, at Økonomiforvaltningen iværksætter udarbejdelse af forslag til ændring af fredningsdeklarationen for Valbyparken med henblik på lovliggørelse af "Kalvebod".

I forbindelse med såvel lokalplanarbejdet som lejeforhandlingerne bør indgå overvejelser om mulighederne for at tilgodese kommunens boligsociale opgaver.

Miljøvurdering

Udarbejdelse af lokalplaner med henblik på lovgiggørelse af de eksisterende kolonihaveområder med ulovlig helårsbeboelse vil ikke i sig selv påvirke miljøet. En lovgiggørelse af bebyggelsen vil have betydelige sikkerhedsmæssige konsekvenser for beboerne, idet de brandsikkerhedsmæssige forhold vil blive bragt i orden. Endvidere vil en lovgiggørelse af bebyggelsen kunne have positive miljømæssige konsekvenser i form af mere tidssvarende isolering, opvarmning, kloakering m.m.

BILAG VEDLAGT

- A. Oversigt over kolonihaver med helårsbeboelse
- B. Tegning visende kolonihaver med helårsbeboelse
- C. Notat af 27. maj 2002 om juridiske og økonomiske konsekvenser af en lovgiggørelse af helårsbeboelse i en række kolonihaveområder ejet af Københavns Kommune (revideret den 23. september 2002)
- D. En socioøkonomisk beskrivelse af beboerne i 11 kolonihaveforeninger med helårsbeboelse

Jens Ole Nielsen