



## Referat

### Referat for møde mellem Københavns Ejendomme og Kolonihaveforbundet

14-05-2024

Sagsnummer eDoc  
2024-0082984-14

Sagsbehandler  
Grethe Skov

Dato: d. 8. maj 2024 fra 14:00-16:00.

Deltagere:

- Kolonihaveforbundet (KHF): Amy Lauridsen, Karsten Kehlet, Lars Pihl og Dan Frimark
- Københavns Ejendomme (KEJD): Rasmus Vanggaard Knudsen, Christian Krogh og Grethe Skov (referent)
- Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF): Yngve Juul de Voss (deltog alene under pkt. 4)

Amy Lauridsen havde inden mødet spurgt til en konkret byggesag fra HF Frederiksholm. Teknik- og Miljøforvaltningen henviser i sit svar til, at HF Frederiksholm er omfattet af lokalplan nr. 395 Karens Minde. Heraf fremgår, at *"på et hvert kolonihavehavelod må der kun opføres bebyggelse på højst 40 m<sup>2</sup> i én etage med en maksimal bygningshøjde på 4 m"*.

Kreds 1 spørger om der i forbindelse med en kommende lovliggørelse af kolonihavelodder ikke skal gælde samme regel for HF Frederiksholm som for de øvrige varige kolonihaveforeninger, hvor det ifølge de gældende lejekontrakter fra 2011 fremgår følgende:

*"Den samlede bebyggelse på et lod må maksimalt udgøre 15 % af grundarealet af det enkelte lod, hvilket svarer til den bebyggelsesprocent, der er fastlagt i kommuneplanen for København. Der må dog maksimalt bygges 60 m<sup>2</sup> inklusive udestuer og udhuse, men eksklusiv åbne og overdækkede terrasser"*.

KEJD undersøger det sammen med TMF.

## Referat

### 1. Status på arbejdet med geotekniske forundersøgelser

KEJD gav en status. Forundersøgelserne er afsluttet. Der er udarbejdet en rapport for hver af de 13 haveforeninger i OPP-udbuddet. Med forundersøgelsen opnås et bedre kendskab til jordbundsforhold, forurening, og der er lavet simple pumpeforsøg.

Det er en forundersøgelse, så det er ikke det komplette billede, men indikationer på de forhold, som møder os, når anlægsarbejdet og kloakeringen går i gang. Formålet med forundersøgelsen er at kunne lave en bedre planlægning og prissætning af de kommende anlægsarbejder og dermed få et bedre endeligt tilbud fra OPP-tilbudsgiver.

Forundersøgelsen peger på:

- Antagelsen om blød bund er ikke påvist.
- Der er mange steder meget hårdt lerlag.
- Vi vidste der var forurenede, men det er mindre end antaget.
- Pumpeforsøg viser ringe tilstrømning af vand i boringer.

KEJD går nu i dialog med OPP-tilbudsgiver i forhold til resultaterne, og om hvad det betyder i forhold til priser på anlægsopgaverne.

Der henvises i øvrigt til præsentationen, som blev omdelt på mødet, s. 4-5, hvor hovedkonklusionerne er opsummeret.

## **2. Opfølgning vedr. økonomiske estimater**

*Forklaring på de 86,7 mio. kr.*

KEJD redegjorde for, at når der i den politiske indstilling fra 4. marts 2021 til Borgerrepræsentationen (BR) fremgik, at OPP var 86,7 mio. kr. dyrere end traditionel entreprise (KK udbyder selv kloakentreprisen), skyldes det, at man her kun havde indregnet afkastkrav/finansieringsomkostninger i OPP-scenariet og ikke i scenariet med traditionel entreprise.

Senere blev det i budgetaftalen for 2022 og i den politiske sag fra 24. marts 2022 til Borgerrepræsentationen besluttet, at der også skulle indregnes finansieringsomkostninger i scenariet for traditionel entreprise. Dvs. at kolonihavelejerne skal betale rente for at låne penge af kommunen, da kommunen mellemfinansierer kloakeringen for kolonihavelejerne.

Efterfølgende beregninger har vist, at OPP og traditionel entreprise koster ca. det samme.

*Forskellen mellem en 30- og 70-årig tilbagebetaling*

KEJD redegjorde for, at der er en besparelse på godt 100.000 kr. pr. lod, hvis der vælges en 30-årig tilbagebetaling, jf. side 10 i præsentationen.

De beløb, som fremgår på side 10, er den estimerede forventede udgift pr. lod i 2022. Til gengæld er den årlige ydelse højere for kolonihavelejerne med 30-årig tilbagebetaling. Det var den fælles vurdering, at de fleste kolonihavelejere formentlig kigger mest på den årlige ydelse og derfor vil foretrække tilbagebetaling over 70 år.

Når der foreligger et endeligt tilbud fra OPP-leverandøren, vil KEJD opdatere udgifterne.

KHF/Kreds 1 synes stadig, at Københavns Kommune (KK) er meget dyrere end f.eks. Naturstyrelsens kloakering i Rødovre. Det er svært at sidde til en generalforsamling og forklare, hvorfor KK er dyrere.

Den månedlige ydelse for kloakering betyder noget for mange medlemmer. Der vil formentlig kunne accepteres en årlig stigning på 6.000 kr. pr. lod i foreningerne.

KEJD gjorde opmærksom på, at de 6.000 – 7.000 kr. pr. lod i årlig lejestigning, som tidligere er blevet meldt ud, var beregnet inden inflationen, prisstigninger på materialer m.v.

KHF anfører, at det ser ud som om, at KK kommer til at tjene på kloakeringen ved mellemfinansieringen.

KEJD bemærker, at KK ikke skal tjene på kloakeringen. I forhold til kommunekassen, skal det være udgiftsneutralt. Kommunen skal alene have en rente for at mellemfinansiere.

Kreds 1 omdelte et finansieringstilbud indhentet af KHF/Kreds 1 fra bygningsrådgiverfirmaet Melander & Dam på tilbud af finansiering af fælleslån til kloakering af 80 lodder.

KHF/Kreds 1 ønsker først at tage endelig stilling til en 30- eller 70-årig tilbagebetaling for kolonihaverne, når der er kommet et endeligt tilbud fra OPP-tilbudsgiver.

### **3. Proces for igangværende OPP-udbud**

Efter forundersøgelsen skal OPP-tilbudsgiver i gang med at projektere kloakeringsprojektet i de 13 haveforeninger. Herefter afleveres der et endeligt tilbud. KEJD forventer, at den nuværende tilbudsfrist, som er 30. juni, rykkes til medio/ultimo august 2024.

Der forventes en politisk indstilling til Borgerrepræsentationen i 4. kvartal 2024, hvor man beslutter, om man ønsker at acceptere OPP-tilbuddet, eller om man vil gå videre med en anden løsning (formentlig traditionel entreprise med leasingfinansiering fra KommuneKredit).

Kreds 1 vil gerne se indstillingen, inden den forelægges Borgerrepræsentationen.

KEJD kan formentlig sende indstillingen til KHF/Kreds 1 samtidig med, at den sendes til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Kreds 1 bemærker, at de fortsat ønsker, at der bliver taget et tilbud ind på traditionel entreprise. Det er rimeligt, at Borgerrepræsentationen træffer beslutning på grundlag af to forskellige tilbud, og ikke kun på grundlag af et OPP-tilbud.

#### **4. Afledning af vand fra kolonihaveforeninger.**

Inden mødet var udsendt notat udarbejdet af TMF om valg af kloakeringsform i de 13 haveforeninger, som er omfattet af OPP-udbudet. Notatet blev gennemgået af TMF. Der kan vælges to kloakeringsformer, SPV-kloakering, som kun håndterer husspildevand, og separatkloakering, som både håndterer husspildevand og regnvand.

Kreds 1 gjorde opmærksom på, at oversvømmelser ikke kun er et problem i nogle de 13 haveforeninger, men er et generelt problem i flere koloni- og nyttehaver i KK.

Kreds 1 påpegede, at de ikke ønsker yderligere separatkloakering. Evt. kan det være relevant at tænke drænløsninger ind.

KEJD oplyste, at for de 13 haveforeninger vil det ikke være muligt at indtænke drænløsninger i det verserende OPP-udbud. Det vil formentlig kræve et helt nyt udbud. Både drænløsninger og separatkloakeringer vil fordyre kloakeringen og dermed kolonihavernes betaling.

Det blev aftalt, at indtil videre indkredses udfordringen med oversvømmelser og den videre dialog til de 13 haveforeninger.

KHF sender for de 13 haveforeninger en mere konkret beskrivelse af, i hvilke specifikke haveforeninger og delområder af en haveforening, der er udfordringer med oversvømmelser og afledning af regnvand.

KEJD vil på baggrund heraf se på scenarier for, hvordan det kan håndteres. F.eks. drænløsninger, andre løsninger eller om en kommende kloakering vil løse en del af problemet, fordi det vil have den sideeffekt, at en del af overfladevandet efter kloakeringen bedre kan afledes ned i jorden.

Af de 13 haveforeninger er det særligt dem langs med Kongelundsvej, syd for Amagermotorvejen, som har givet udtryk for at de har problemer med overfladevand.

Det primære grundvandsspejl er fikseret af grundvands-sænkningen omkring motorvejen, problemerne må derfor skyldes regnvand, der ikke hurtigt nok kan nedsive gennem jordlagene.

Der er et potentiale for at kunne få lov at aflede drænvand til Nordre Landkanal, som løber mellem haveforeningerne og Ørestaden. Der har tidligere været holdt et møde hvor Vestamager Pumpedigelav ikke har været afvisende for, at KK som grundejer og medlem af lav kunne få lov at udlede drænvand til kanalen.

En afledning af vand til kanalerne vil udover en accept fra Vestamager Pumpedigelav også kræve en udledningstilladelse fra TMF. For at TMF kan tage stilling til udledningen, skal der udarbejdes et projekt hvor ansøger bl.a. skal give oplysninger om den forventede vandføring samt kvaliteten af det vand der ønskes udledt.

Scenarierne drøftes på et møde med KHF/Kreds 1.

#### **5. Byggetilladelser fra TMF tager ikke hensyn til 2,5 meter til lodskel**

Når TMF udsteder en byggetilladelse er udgangspunktet for deres vurdering:

- At kolonihavehuse skal placeres mindst 2,5 m fra matrikelskel
- At kolonihavehuse og anden bebyggelse skal placeres mindst 1 m fra lodskel
- Der kræves brandsikring, hvis afstanden mellem kolonihavehuse på den aktuelle lod og kolonihavehuse på nabolodder er mindre end 5 meter.

KHF/Kreds 1 ønsker, at det er bestemmelsen i lejekontrakten om, at enhver bygning skal ligge mindst 2,5 meter til lodskel, som skal håndhæves. Ellers bliver det i haveforeningerne et slags først til mølle princip, hvor de lodder, som ikke har en byggetilladelse fra TMF, skal indordne sig og brandsikre deres bygninger.

KEJD drøfter problemstillingen med TMF.

KEJD undersøger, om det i den ejerfuldmagt, som KEJD udsteder, inden den enkelte lodlejer kan ansøge om byggetilladelse i TMF, evt. kan betinges, at de 2,5 meter til lodskel altid skal overholdes.

#### **6. Kommunikation til haveforeninger**

KEJD præsenterede oplæg til nedsættelse af en arbejdsgruppe, som kan arbejde med kommunikation, jf. side 19-21 i præsentationen.

KHF/Kreds 1 vender tilbage med deres bemærkninger til forslaget, og hvem der deltager fra deres side.

**Næste møde er fredag den 21. juni kl. 14-30-16.30**

Følgende punkter blev aftalt til næste møde:

- Lovliggørelse:
  - Kreds 1 gør opmærksom på, at der er lodder, som ikke kan få en byggetilladelse pga. brandsikringen.
  - KEID udarbejder til næste møde et bud på, hvilke områder og emner, som kan drøftes for at komme videre med lovgivning.
  
- KEJD har en tidsplan for politisk indstilling til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med til mødet.