

27. Forslag om ændret fredning af Valbyparken (2018-0123883)

Bilag

[Bilag 1 - Forslag til ny fredning af Valbyparken](#)

[Bilag 2 - Borgerrepræsentationens beslutningsprotokol I.I.I.2001](#)

[Bilag 3 - Fredningsdeklaration for Valbyparken](#)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til at fremsætte forslag til ændret fredning af Valbyparken over for Fredningsnævnet. Forslaget har til formål at fjerne den uklare fredningsstatus for den helårsbeboede Haveforeningen Kalvebod og bane vej for lovliggørelse gennem lokalplanlægning.

Sagsfremstilling

Indstilling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til ændring af fredning af Valbyparken, jf. bilag 1, godkendes og fremsættes til Fredningsnævnet for København.

Problemstilling

En række haveforeninger i København har gennem mange år været anvendt til helårsbeboelse. Foranlediget af statens krav om stillingtagen til kolonihavers status som varige eller ikke-varige traf Borgerrepræsentationen i 2001 beslutning om at lovliggøre et antal haveforeninger beliggende på kommunalt areal som helårsboliger, således at de ikke længere var kolonihaver, men blev godkendte boliger med ordnede forhold for brandsikkerhed, forsyning osv. (se bilag 2).

Der er siden udarbejdet lokalplaner for alle områder undtagen Haveforeningen Kalvebod i Valby. Den er omfattet af en formulering i den gældende fredning af Valbyparken, der har vist sig at hindre en lovliggørelse. For at virkeliggøre Borgerrepræsentationens beslutning fra 2001 er det derfor nødvendigt, at kommunen fremsætter forslag om en ændring af fredningen af Valbyparken. Kun derved kan beboerne få den samme lovliggørelse, som andre foreninger har fået. Beslutningen om en evt. ændring af fredningen vil blive truffet af Fredningsnævnet.

Løsning

Haveforeningen Kalvebod har eksisteret siden 1920, hvor den blev etableret på et tidligere lossepladsareal. Det har fra starten været del af kontrakten mellem foreningen og kommunen som grundejer, at arealet skulle anvendes til havedyrkning og ikke til helårsbeboelse. Det har imidlertid også fra starten været således, at den faktiske anvendelse i ikke ringe udstrækning har været helårsbeboelse, hvilket har været kendt af kommunen, dels ud fra folketællinger, dels ud fra benyttelsen af kommunal service som skoler mv. Allerede i 1925 er mindst 25 havelodder helårsbeboet og der lever husstande op til 6 personer.

Kommunen har siden 1991 i kommuneplanerne haft bestemmelser med henblik på lovliggørelse af alle de helårsbeboede haveforeninger som boliger. En ændret fredning vil være i overensstemmelse med såvel kommuneplan (hvor haveforeningen er et BI-område til boligformål) som overordnet planlægning (Fingerplan mv.). Efter Borgerrepræsentationens beslutning fra 2001 traf det daværende Bygge- og Teknikudvalg i november 2002 beslutning om at lokalplanlægge for alle helårsbeboede haveforeninger. Hvis Fredningsnævnet imødekommer kommunens forslag og muliggør lovliggørelse som helårsbeboelse, vil der blive udarbejdet en lokalplan tilsvarende de øvrige helårsbeboede foreninger. Haveforeningen blev kloakeret i 1997.

Fredningsdeklarationen

Med fredningen af Valbyparken i 1966 (bilag 3) blev der fastsat bestemmelser om, at fredningsdeklarationen jf. afgrænsningen på kort også omfatter Haveforeningen Kalvebod, mens deklarationen jf. dens tekst netop ikke er gældende for dette område, så længe det anvendes til "kolonihaver som hidtil". Skulle denne anvendelse ophøre, bliver arealet imidlertid omfattet på lige fod med resten af parken. Der var således ikke på arealet omfattende Haveforeningen Kalvebod egentlige fredningsværdier, der faldt under naturfredningslovgivningen, men arealet blev set som et potentielt udvidelsesområde, dersom det ikke længere skulle bruges som hidtil.

Det er ikke i fredningen defineret, hvad der forstås ved "kolonihaver som hidtil". Det må dog ud fra folketællinger, andre dokumenter samt de fysiske forhold (jf. luftfotos) lægges til grund, at både kommunen, der tog initiativ til fredningen, og fredningsmyndigheden var klar over, at Haveforeningen Kalvebod blev benyttet til helårsbeboelse af den overvejende del af

lejerne. Helårsbeboelse i haveforeninger har ikke været usædvanlig. Der må antages at have hersket en generel forventning om, at det omfattende boligbyggeri op igennem 1960'erne ville reducere fænomenet.

Samtidig med fredningssagen behandlede de samme parter i Københavns Kommune en sag om nedlæggelse af nogle af haverne i foreningen (for at give plads til at etablere en legeplads), og her var det kommunens holdning, at den skulle sikre genhusning til helårsbeboerne, hvilket da også skete. Det var anerkendt også på politisk niveau, at opsigelse af lejemål skulle modsvares af tilvejebringelse af lejligheder til beboerne. Kommunen tog heller ikke i denne anledning skridt til at begrænse helårsbeboelsen i området i øvrigt, hverken som myndighed eller grundejer.

De retlige rammer for en forståelse af fredningsdeklarationens formulering "kolonihaver som hidtil" er således ikke klare. Først med lov om kolonihaver i 2001 (lov nr. 476 af 7. juni 2001, nugældende lovbekendtgørelse nr. 790 af 10. juli 2007) blev det defineret, at et område med tilladt helårsbeboelse ikke kan være et kolonihaveområde. På fredningstidspunktet har det formentlig været alle parter (herunder beboernes) forventning, at en uændret anvendelse ville kunne fortsætte.

Løsning af lovliggørelse

Siden Borgerrepræsentationens beslutning om de helårsbeboede haveforeninger i 2001 har Økonomiforvaltningen, Københavns Ejendomme/KEID og Teknik- og Miljøforvaltningen, med inddragelse af repræsentanter for haveforeningen, forsøgt at tilvejebringe grundlaget for en lovliggørelse af Haveforeningen Kalvebod. Forskellige modeller har været afsøgt, men har ikke vist sig gangbare. Senest har Fredningsnævnet i en afgørelse af 15. august 2016 afvist at muliggøre lovlig helårsbeboelse ved en tidsubegrænset dispensation. Fredningsnævnet har henvist til, at dette forhold ikke falder under naturbeskyttelseslovens (lovbekendtgørelse nr. 934 af 27. juni 2017)dispensationsadgang, men skal søges løst gennem forslag om en ændret fredning.

Økonomiforvaltningen har derfor under inddragelse af KEID og Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet forslag til en ændring af afgrænsningen af fredningen af Valbyparken, således at Haveforeningen Kalvebod (matr. nr. 2c, Valby) foreslås ikke længere at være omfattet af fredningen, heller ikke ved ophør af anvendelsen til "kolonihaver som hidtil". Endvidere foreslås fredningsgrænsen tilpasset de små fysiske og matrikulære ændringer, der er sket som følge af etableringen af Øresundsbanen, hvor arealer er eksproprieret. Selve indholdet af fredningen foreslås ikke ændret ud over, at formuleringen om matr. nr. 2c, Valby, udgår.

Det er forvaltningens vurdering, at denne sag er et absolut særtilfælde. Arealet er i fredningen underlagt en tvetydig bestemmelse om, at det vil blive omfattet af fredning hvis en anvendelse, der ikke svarede til den faktiske anvendelse, ophører. Fredningen synes at være formuleret imod bedre vidende. Den er således ikke direkte til hinder for helårsbeboelse, idet forholdene må fortsætte "som hidtil", men den hindrer i praksis lovlige forhold i nutidens forstand (boliger godkendt til helårsbrug).

Det usædvanlige i sagen betyder efter forvaltningens vurdering også, at en ændring af fredningen ikke vil kunne siges at skabe præcedens. Der kendes ikke andre lignende tilfælde, hvor en fredning på samme måde indebærer forbud mod en eksisterende og erkendt anvendelse, der på fredningstidspunktet allerede har stået på i over 40 år.

Det er normalt meget vanskeligt at få ændret en gældende fredning. Der er dog fortilfælde, f.eks. hvor arealer, hvis anvendelse ikke skønnes omfattet af naturbeskyttelseslovens formål, er udtaget. Det vurderes som væsentligt for mulighederne for et positivt udfald af sagen, at der som nævnt er tale om en sag med ringe risiko for præcedens. Ligeledes kan det have betydning, at det for sagen centrale forhold har stået på så længe forud for fredningen. Der kan rejses tvivl om adgangen til at håndhæve den fastsatte bestemmelse ved at søge helårsbeboelsen bragt til ophør.

Inddragelse af offentligheden

Fredningsnævnet vil behandle et forslag om ændret fredning efter naturbeskyttelseslovens regler for en ny fredning. Det indebærer en omfattende offentlig høring, herunder også en besigtigelse. Både foreninger mv. med særlige interesser indenfor natur/friluftsliv og offentligheden som helhed kan her give deres mening til kende. Miljø- og Fødevarerministeriet vil også blive hørt.

Økonomi

Indstillingen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Videre proces

Efter Borgerrepræsentationens godkendelse vil Økonomiforvaltningen fremsende forslag til ny fredning af Valbyparken til Fredningsnævnet. Nævnet vil behandle sagen inkl. offentlig høring mv. i overensstemmelse med naturbeskyttelsesloven, normalt inden for en periode på højst 2 år. Fredningsnævnets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Diverse

