



15. maj 2018

Sagsnr.  
2018-0052280

Dokumentnr.  
2018-0052280-1

Sagsbehandler  
Birthe Bertelsen

## Forslag til ny fredning af Valbyparken

Københavns Kommune fremsætter hermed forslag til en ændret fredning af Valbyparken jf. naturbeskyttelseslovens bestemmelse om, at afvigelser fra en fredning, der ikke er muliggjort med lovens dispensationsadgang i § 50, stk. 1, i stedet må søges gennemført ved forslag om en ny fredning med et ændret indhold.

Fredningen af Valbyparken foreslås ændret som følger:

§ 1. Det på vedlagte kortbilag angivne areal matr.nr. 2c, Valby, udtages af fredningen, således at denne herefter ikke finder anvendelse for arealet.

§ 2. Det på vedlagte kortbilag angivne areal omfattende dele af matr.nr. 2162, Valby, udtages af fredningen.

§ 3. Fredningsgrænsen mod øst tilpasses matrikelskel for matr.nr. 1966, Valby, som angivet på vedlagte kortbilag, således at fredningen udvides en smule nord for matr.nr. 2c, Valby.

§ 4. Indholdet af Naturfredningsnævnets fredningsdeklaration som tinglyst den 3. maj 1966 opretholdes uændret for det øvrige fredede område.

### Baggrund for forslaget § 1

Den gældende fredningsdeklaration for Valbyparken omfatter jf. afgrænsningen på kort også den nuværende matr.nr. 2c, Valby, der rummer Haveforeningen Kalvebod, men deklarationen er jf. teksten ikke gældende for dette område, så længe det anvendes til ”kolonihaver som hidtil”. Det skal bemærkes, at de to kolonihaveforeninger Sundbo og Bergmanns Have ikke er omfattet af tilsvarende bestemmelser, men fuldt omfattet af deklarationen.

Baggrunden for denne skelnen mellem foreningerne er efter Københavns Kommunes vurdering af de oplysninger, der har kunnet findes om området på fredningstidspunktet, at det var velkendt, at anvendelsen af HF Kalvebod var helårsbeboelse. Både kommunen, der ejer arealet og tog initiativ til fredningen (på baggrund af den samlede fredningsrejsning for københavnske parker fra Danmarks Naturfredningsforening), og fredningsmyndigheden var klar over, at HF Kalvebod på matr.nr. 2c, Valby, blev benyttet til helårsbeboelse af den helt overvejende del af lejerne.

### Team Planlægning

Københavns Rådhus, Rådhuspladser  
|  
1550 København V

EAN nummer  
5798009800176

Der var således heller ikke tale om, at der på arealet omfattende HF Kalvebod var egentlige fredningsværdier, der faldt under naturfredningslovgivningen, men snarere at arealet blev set som et potentielt udvidelsesområde for parken, dersom det ikke længere skulle bruges som hidtil.

Det har i lange perioder været almindeligt at have helårsbeboelse i kolonihaver. Først med kolonihaveloven i 2001 blev det egentligt lovfæstet, at en kolonihave ikke kan være genstand for tilladt helårsbeboelse, da den i så tilfælde ikke falder under lovens definition og dermed ikke er en kolonihave. Før denne lovgivning har det været lejekontrakten (og evt. byplanlægning), der har reguleret forholdet, og det har været op til udlejer, om hvordan kontraktens bestemmelser var udformet og om de blev sikret overholdt eller ej.

Der var således ikke noget direkte lovgivningsmæssigt til hinder for, at en de facto helårsbeboet haveforening på fredningstidspunktet kunne betegnes som "kolonihaver som hidtil". Det har dog skabt en tilstand, hvor en overensstemmelse mellem den faktiske mangeårige anvendelse (før, på og efter fredningstidspunktet) og de i vore dage nødvendige tilladelser og andre reguleringer gældende for helårsboliger ikke kan tilvejebringes, uden at fredningen ændres. Såvel regulering efter planloven (lokalplan) som efter bygningsreglementet er bundet af bestemmelsen om "kolonihaver som hidtil" og kan derfor ikke sikre de energi- og miljøstandarder, boligkvaliteter etc., som både kommunen (som myndighed og grundejer) og lejerne ønsker.

Beboerne ønsker at få lovliggjort deres boliger. De har gennem årene fået en berettiget forventning om at kunne fortsætte beboelsen. Det gælder både ved initiativer før fredningen (hvor opsigelse af en række lejemaal blev modsvaret af kommunal genhusning) og siden da, hvor f.eks. ekspropriation af huse til jernbaneanlæg skete til erstatning svarende til helårshuse og hvor der er udført kloakering (hvilket ikke er praksis i kolonihaver i København) af hele haveforeningen i 1997.

Københavns Kommune vurderer, at der er tale om en usædvanlig situation, hvor et område overvejende anvendt til helårsbeboelse er fredet efter naturbeskyttelsesloven med en formulering, der efter en nutidig fortolkning må forstås som en udelukkelse af lovlig helårsbeboelse. Denne modsætning har været kendt på fredningstidspunktet.

Det er uklart, hvorfor man valgte at se bort fra den faktiske og reelt af kommunen accepterede helårsanvendelse ved beslutningen om fredning. Den mest nærliggende forklaring er som tidligere nævnt, at man ikke så en egentlig modsætning imellem i, at kolonihaverne blev

anvendt til helårsbeboelse. Dertil kom måske en forventning om, at dette fænomen var forbigående og ville ophøre i takt med at boligbyggeri i kommunen og omegnen ville afhjælpe den mangel på boliger, der længe havde hersket.

Konsekvensen blev ikke desto mindre, at man trods sin viden fredede et areal med vilkår om en anvendelse som kolonihaver, selv om helårsbeboelse på fredningstidspunktet var den reelt eksisterende anvendelse og allerede havde stået på i over 40 år. Dette vurderes at være en absolut undtagelse i forhold til fredninger generelt.

Københavns Kommune er ikke bekendt med lignende tilfælde af uoverensstemmelse imellem fredningsbestemmelser og faktiske forhold på fredningstidspunktet. En ændring af fredningen, der udtager det pågældende areal og derved løser det skabte dilemma, vurderes ikke at skabe præcedens i forhold til andre sager.

#### **Historiske oplysninger om Haveforeningen Kalvebod**

HF Kalvebod er etableret i 1920 ved lejekontrakt af 1. maj samme år mellem foreningen og Københavns Kommune. Arealet er et tidligere lossepladsareal, hvor der formentlig allerede var noget (ureguleret) byggeri. Det har fra starten været del af lejekontrakten, at arealet skulle anvendes til havedyrkning og ikke til helårsbeboelse. Det har imidlertid også fra starten været således, at den faktiske anvendelse i en vis udstrækning har været helårsbeboelse, hvilket har været kendt af kommunen, dels ud fra folketællinger, dels ud fra benyttelsen af kommunal service som skoler mv.

Haveforeningen er ikke med i folketællingen fra 1921, men i 1925 er der registreret beboere i området. Det kan ikke siges med sikkerhed, om den foreliggende tælling er komplet og det daværende antal enheder (have/hus) kendes ikke præcist, men der er i hvert fald registreret faste beboere i 25 enheder i foreningen, og af disse angiver en del også at have boet på samme adresse det foregående år. Husstandsstørrelserne varierer mellem 1-6 personer. Der er således allerede på dette tidspunkt en del skolesøgende børn i området, og omfanget af helårsbeboelse øges i de kommende årtier.

Ved folke- og bolig-tællingen i 1955 er der registreret 127 enheder i haveforeningen. Af disse er 90 enheder genstand for helårsbeboelse. Husstandsstørrelsen varierer mellem 1-8 personer, idet de fleste husstande er i størrelsesordenen 3-6 personer. Der er således ganske mange børn i området.

Det har ikke været muligt at finde en registrering af beboere/husstande på selve tidspunktet for fredningen. Da man to år senere i 1968 indfører CPR-systemet og i den forbindelse registrerer borgere i det nye system, er der talrige tilmeldinger i HF Kalvebod. Ifølge de

registreringer, det har været muligt at finde, er der således ca. 75-80 beboere/husstande tilmeldt folkeregisteret i HF Kalvebod, idet det skal bemærkes, at antallet af enheder er reduceret siden folketællingen i 1955.

De færre enheder skyldes, at en række haver er nedlagt nogenlunde samtidig med fredningen for at etablere en legeplads på arealet (nord for den nuværende matr.nr. 2c). Dette var besluttet af kommunen allerede i 1962 og er muliggjort i fredningsteksten. Beboerne herfra blev genhuset andetsteds. Kommunen genhusede ifølge nogle dokumenter i sagen 24 husstande, der udtrykkeligt betegnes "helårsbeboere". Samlet omfattede opsigelsen 27 enheder med 89 beboere, hvoraf kun 1 person benyttede sin have som kolonihave uden helårsbeboelse. Det har allerede i 1962 været vurderingen, at benyttelsen til helårsbeboelse havde en sådan karakter, at kommunen var forpligtet til at skaffe genhusning for opsagte beboere, hvis de ønskede det.

Opsigelse og genhusning er genstand for en længere sagsbehandling i kommunen og bringes op på højeste politiske niveau. Den daværende overborgmester Urban Hansen skriver således i et svar til haveforeningen i 1966 "Jeg er klar over, at der på det areal som skal ryddes til efteråret er medlemmer, som har benyttet deres havehuse til helårsbeboelse."

Overborgmesteren tilbyder her også, at Københavns Kommunes Beboelsesejendomme kan stille boliger til rådighed. Tidligere i forløbet har overborgmesterens afdeling søgt at få legepladsen placeret et andet sted, så opsigelsen kunne undgås, men magistratens 4. afdeling (der også er ansvarlig for kommunens medvirken i fredningssagen) modsatte sig dette.

### **Særligt vedrørende fredningens gennemførelse**

Der var flere forslag til afgrænsning i spil i forberedelsen af fredningen af Valbyparken. Tidligt i processen (1964) var kun en mindre del af haveforeningen inkluderet, da grænsen her var trukket efter det forventede forløb af en indføring af den planlagte vestmotorvej. Dette vejprojekt ville formentlig have ført til nedlæggelse af hele eller det meste af haveforeningen. Senere i forløbet (1965) udgår vejføringen og grænsen ændres.

Kommunen giver i dokumenter udtryk for, at man håber alligevel at opnå, at haveforeningen ikke kunne opretholdes. Dette har været fremført over for Fredningsnævnet, men nævnet har afvist at stille krav om fjernelse. Formuleringen af den særlige bestemmelse om HF Kalvebod ændrer sig også i processen. I et tidligere udkast benævnes de blot "kolonihaver" og ikke "kolonihaver som hidtil", dog stadig således at de ikke er omfattet, medmindre de nedlægges. Af noter i

sagen fremgår, at man henviser til ”når kolonihaverne forsvinder”. Dette synes således at være en forventning/et ønske i hvert fald i dele af kommunen, men samtidig ikke noget man syntes at have set sig i stand til selv at sikre.

Det skal bemærkes, at dette var en tid hvor boligbyggeriet i København og ikke mindst i omegnen var på et højt niveau og boligstandarden blev kraftigt forbedret. Beboelse som HF Kalvebod med små boliger opført af genbrugte materialer, uden tidssvarende brandsikkerhed eller sanitære forhold, blev af myndighederne opfattet som et problem, hvor løsningen typisk var flytning af beboerne til tidssvarende boliger.

Dokumenterne i sagen angiver ikke begrundelser for (dele af) kommunens bestræbelser på at ændre arealets anvendelse og heller ikke for Fredningsnævnets afvisning af at udforme fredningen, så den kunne tjene som instrument til at fjerne haveforeningen.

En mulig tolkning er, at kommunen ikke vurderede at have et tilstrækkeligt grundlag for at bringe helårsbeboelsen til ophør efter at den havde stået på i så lang tid, og at man derfor søgte andre begrundelser (behov for konkrete anlæg, fredning). Fredningsnævnet har måske ikke ønsket at blive inddraget som part med en afgørelse med krav om rydning. I hvert fald blev resultatet en opretholdelse af status quo, hvor Fredningsnævnet ikke skal inddrages, så længe den hidtidige anvendelse fortsætter, uagtet at alle var klar over, at denne anvendelse omfattede helårsbeboelse.

### **Ønsket proces for lovgivning og fremtidig regulering**

Københavns Kommune har længe ønsket af få overensstemmelse mellem den faktiske anvendelse af og den gældende regulering for haveforeningen. I kommuneplanen indgår der fra 1991 bestemmelser, der skal bane vej for en lovgivning som helårsbeboede haveboliger. I 1997 gennemføres en kloakering af området for at sikre en miljømæssig standard svarende til helårsboliger (kolonihaver er som nævnt normalt ikke kloakeret i København).

I 2001 gennemførtes lov om kolonihaver og kommunerne skulle som udlejere til haveforeninger tage stilling til, om disse skal være varige eller ikke-varige. Københavns Kommune vurderede, at en række foreninger, der havde lejekontrakter som kolonihaver, reelt for længe siden var overgået til at være helårsbeboelse. Det blev besluttet, at disse foreninger indmeldes som ikke-varige og at en lovgivningsproces med brandsikring, lokalplanregulering af bebyggelsen, nye lejekontrakter mv. sættes i gang. HF Kalvebod er derfor ikke omfattet af lov om kolonihaver som varig. Der er kun et par af de ca. 90 nuværende enheder, der ikke er helårsboliger.

Den besluttede lovliggørelsesproces er tilendebragt med gode resultater for de øvrige helårsbeboede foreninger, der ikke er omfattet af fredning, men den har ikke kunnet gennemføres for HF Kalvebod. Det er kommunens såvel som haveforeningens ønske at afslutte processen med en lokalplan, der sikrer områdets karakter som haveboligbebyggelse, varetager brandsikkerhed mv. En sådan proces vil omfatte offentlig høring, herunder af interesseorganisationer, og vil kunne varetage de særlige interesser, der kan knytte sig til områdets naboskab til den fredede park. Der kan ligeledes optages bestemmelser om at sikre offentlig adgang (som allerede i dag er mulig på haveforeningens færdselsarealer).

#### **Baggrund for forslaget § 2, 3 og 4**

For så vidt angår de øvrige foreslåede ændringer af fredningens afgrænsning fremsættes disse som konsekvens af de fysiske og matrikulære ændringer, som er indtrådt siden fredningen.

Anlæg af jernbanen, inkl. hegning heraf, har medført irreversible ændringer på mindre dele af det fredede areal (matr.nr. 2162, Valby). De inddragne arealer kan ikke længere tjene de formål, der var baggrunden for fredningen, og det vil derfor skabe større klarhed at tilpasse fredningens afgrænsning som foreslået i § 2.

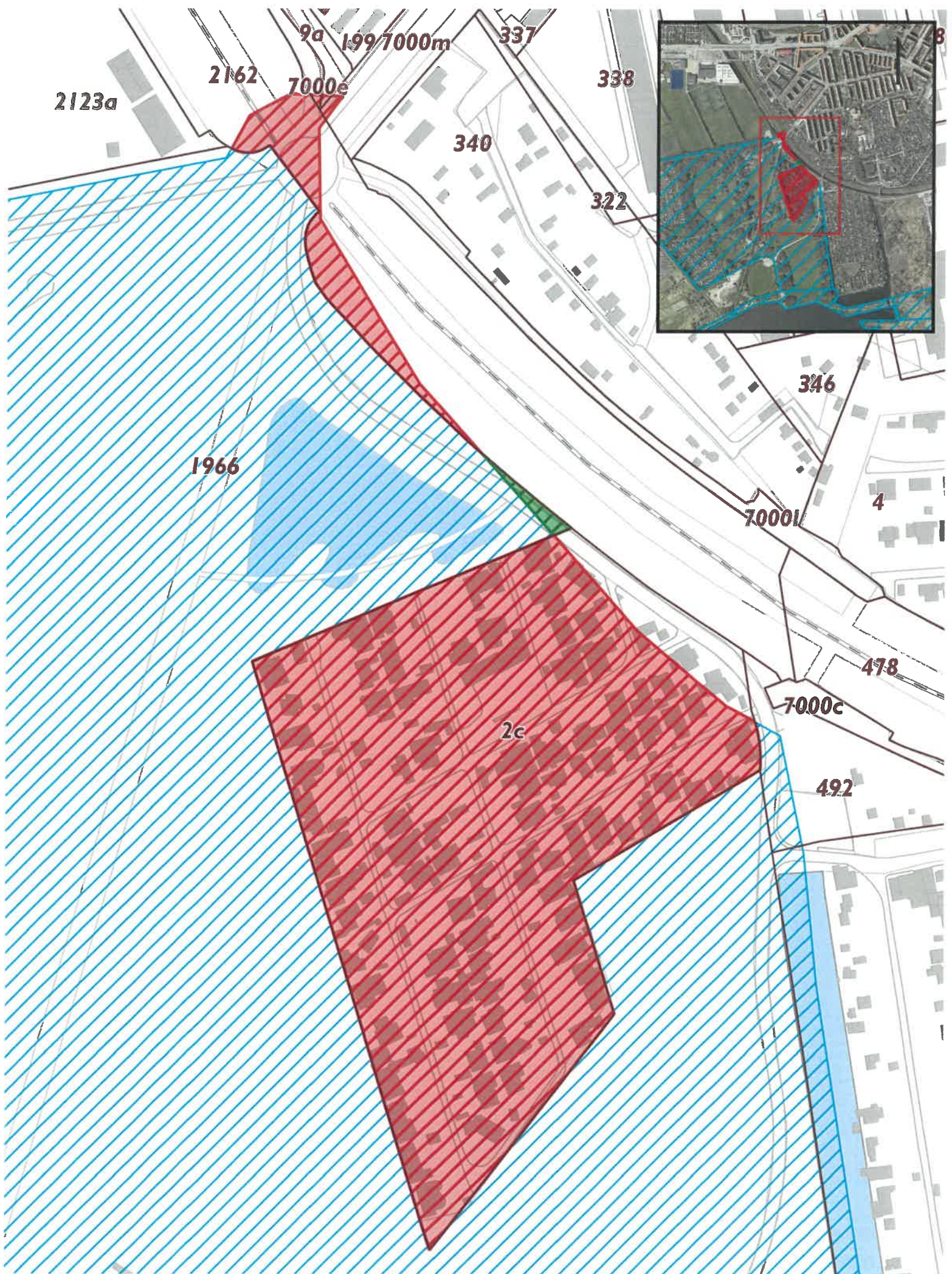
Siden fredningens gennemførelse er der sket matrikulering af arealer, der var umatrikulerede på daværende tidspunkt. Det foreslås i § 3, at fredningsgrænsen i øst tilpasses matrikel matr.nr. 1966, Valby, således at der sker en lille udvidelse af det fredede areal. Det vil give en større klarhed om, hvilke arealer der er omfattet af fredningen, at der anvendes matrikelskel som afgrænsning.

Indholdet af fredningen ønskes i øvrigt, jf. forslaget § 4, opretholdt uændret, idet Københavns Kommune vurderer, at denne fortsat udgør et udmærket og administrerbart grundlag for parkens forvaltning, benyttelse og udvikling.

#### **Behov for præcisering af kort på Danmarks Miljøportal**

I forbindelse med en ændret fredning af Valbyparken vil Københavns Kommune i øvrigt henstille til, at der sker en præcisering af den digitaliserede version af fredningens afgrænsning på Danmarks Miljøportal. På dette sted ses der ikke at være fuld overensstemmelse med de originale fredningskort, der afgrænser fredningen meget klart svarende til det østlige skel af matr.nr. 1966 imod matr.nr. 492 og umatrikuleret areal (Gåsebækrenden). Det digitaliserede kort viser en meget ujævn afgrænsning, der ikke synes at være korrekt.

Dette er ikke at forstå som en ændring af fredningen, men alene som et behov for at have et så retvisende kortgrundlag som muligt til rådighed for offentligheden og myndighederne.



- Jordstykker
- ▨ Fredede områder
- ▨ Område der foreslås tilføjet fredning
- ▨ Område der foreslås udtaget af fredning

