

## UDKAST

# KENDELSE

med tillæg til deklaration vedrørende Valbyparken tinglyst den 3. maj 1966

Denne afgørelse er truffet af Fredningsnævnet for København den XXXXXXXXX

### Indholdsfortegnelse:

1. Sagens Modtagelse og behandling	side 1
2. Indholdet af den nuværende fredning	side 2
3. Baggrunden for fredningsforslaget	side 3
4. Forløbet af det offentlige møde	side 4
5. København Kommunes ændringsforslag og bemærkninger i øvrigt	side 5
6. Andre bemærkninger til fredningsforslaget	side 6
7. Fredningsnævnets afgørelse	side 6
8. Tillæg til fredningsdeklarationen for Valbyparken	side 8
9. Kortbilag	side 9

### 1. Sagens Modtagelse og behandling

Fredningsnævnet for København modtog den 9. juli 2018 fra Københavns Kommune et forslag til ændring af fredningen af Valbyparken, der i dag er omfattet af deklaration tinglyst den 3. maj 1966.

Fredningsforslaget indebar ingen ændringer i selve fredningsbestemmelserne, men var et forslag om en delvis ophævelse af fredningen, idet matr.nr. 2c Valby, der rummer Haveforeningen Kalvebod, og mindre arealer omkring banen, som ved anlægslov er fastlagt til anvendelse som jernbane og vej, blev foreslået udtaget af fredningen.

Fredningsforslaget blev offentliggjort den 15. december 2018 i Statstidende og på fredningsnævnets hjemmeside, jf. naturbeskyttelseslovens § 37, stk. 1.

Den 28. januar 2019 blev der holdt offentligt møde, jf. naturbeskyttelseslovens § 37, stk. 5, og fredningsnævnets medlemmer foretog besigtigelse af de berørte arealer i forbindelse hermed.

Samme dag traf fredningsnævnet afgørelse om, at der ikke var pligt til udarbejdelse af en miljøvurdering i forbindelse med den foreslåede ændring af fredningen af Valbyparken efter § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 (miljøvurderingsloven)

Inden det offentlige møde havde fredningsnævnet modtaget skriftlige bemærkninger fra Haveforeningen Kalvebod, der bakkede op om det fremsatte forslag.

Under det offentlige møde blev der stillet forslag om i stedet for en affredning af arealet med Kalvebod Haveforening at ændre fredningens bestemmelser således, at arealet kan anvendes af Haveforeningen til helårsbeboelse. Der var ingen bemærkninger til kommunens ønske om at udtage de mindre arealer omkring banen, som ved anlægslov er fastlagt til anvendelse som jernbane og vej. Fredningsnævnet anmodede på den baggrund Miljøstyrelsen om teknisk bistand til at udarbejde et udkast til ny fredningsbestemmelse som sammenfattede de synspunkter og ønsker, som var fremkommet på det offentlige møde og under besigtigelsen.

Fredningsnævnet fremsendte til udtalelse hos mødedeltagerne på det offentlige møde den tekniske udtalelse, som nævnet herefter modtog fra Miljøstyrelsen.

Fredningsnævnet modtog den 11. marts 2019 et ændringsforslag fra Københavns Kommune sammen med kommunens bemærkninger i øvrigt til forslaget om at foretage en ændring af fredningen fremfor en affredning.

Fredningsnævnets har den .... udsendt et udkast til fredningsafgørelse med orientering om fredningsnævnets forventede afgørelse. Fredningsnævnet modtog herefter yderligere bemærkninger fra .....

## **2. Indholdet af den nuværende fredning**

I fredningsdeklarationen for Valbyparken, der er tinglyst den 3. maj 1966, hedder det:

*”Det indenfor det på vedhæftede kort nr. 19.249<sup>a</sup> med rødt indtegnede område beliggende areal af ”Valbyparken”, matr.nr. 1964, 1966, dele af matr.nr. 493 og 2c samt umatrikuleret areal, Valby, undergives naturfredning i overensstemmelse med den til enhver tid gældende naturfredningslovgivning. Københavns kommune forpligter sig til at bevare arealet som rekreativt grønt område og drive det som park.*

*Der må ikke uden samtykke fra Naturfredningsnævnet for København på det fredede areal anbringes bygninger, boder, skure eller andre indretninger af varigere karakter, hvis tilstedeværelse ikke tjener parkens formål. Udseende og placering af bygninger til brug for de parksøgende og for parkpersonalet skal godkendes af fredningsnævnet. Der må ikke uden samtykke fra nævnet anbringes reklameskilte eller foretages væsentlige ændringer i terrænet eller betydeligere fjernelse af nu eksisterende eller senere tilkommende bevoksninger.*

*Nærværende fredningsdeklaration respekterer og er derfor ikke til hinder for gennemførelse af borgerrepræsentationens beslutninger om diverse omlægningsarbejder i*

*parken vedrørende etablering af rotunde for enden af Hammelstrupvej og af en småbørnsle-geplads i parken, ligesom deklARATIONEN ikke er til hinder for etablering af et cafeteria.*

*Deklarationen er ej heller til hinder for opførelse inden for Valbyparkens område af et planetarium med dertil fornødne parkeringsmuligheder efter forhandling med nævnet om placeringen.*

*Såfremt den påtænkte ydre ringlinie med tilhørende tilslutningsanlæg ved den endelige projektering måtte få en anden begrænsning end forudsat ved udfærdigelsen af ovennævnte kort nr. 19.249<sup>a</sup>, skal der fra parken kunne fraskilles det til et sådant gadeanlæg eventuelt fornødne areal.*

*Det skal være kommunen forbeholdt at foretage alle foranstaltninger, der af have- og forstmæssige grunde tjener til opretholdelse af parken og dens udbygning som rekreativt område.*

*Alle spørgsmål vedrørende belysning, anbringelse af dertil hørende lygtepæle og master, såvel som master til belysnings- eller trafikformål i umiddelbart op til parken beliggende gader, samt opstilling af kunstværker og anbringelse af bænke, stole og borde til brug for publikum samt andre lignende foranstaltninger, der ikke ændrer parkens karakter, er det ligeledes forbeholdt kommunen at afgøre.*

*I overensstemmelse med arealets fredning skal parken være åben med adgang for offentligheden, og almenhedens adgang til rekreativ udnyttelse af arealet må ikke begrænses.*

*Nærværende fredningsdeklaration er ikke til hinder for, at de i parken liggende haveforeninger "Sundbo" og "Bergmanns Have" benyttes og opretholdes som sådanne.*

*De inden for det med rødt indtegnede område liggende kolonihaver ("Kalvebod") på matr.nr. 2c Valby kan uanset nærværende deklARATION anvendes til kolonihaver som hidtil, men ophører denne anvendelse, bliver nærværende deklARATIONs bestemmelser gældende for det pågældende areal.*

*Deklarationen er dog ikke til hinder for, at der indrettes legeplads på den nordligste del af matr.nr. 2c.*

*Påtaleberettiget efter nærværende deklARATION er Naturfredningsnævnet for København."*

### **3. Baggrunden for fredningsforslaget**

Det fremgår af fredningsforslaget, at Københavns Kommune som fredningsrejser ønsker en lovliggørelse af den faktiske anvendelse af haveforeningen "Kalvebod" til helårsbeboelse.

Fredningen af Valbyparken tillader, jf. deklARATIONens 3. sidste afsnit, at kolonihaverne "Kalvebod" på matr.nr. 2c Valby kan anvendes til kolonihaver som hidtil.

Af bemærkningerne til kommunens fredningsforslag fremgår det, at kommunens historiske optegnelser viser, at medlemmer af Haveforeningen Kalvebod både i dag, på fredningstidspunktet i 1966 og også i en

længere periode forud herfor, i vidt omfang har anvendt kolonihaverne i "Kalvebod" til helårsbeboelse. Folketinget vedtog imidlertid i 2001 en lov om kolonihaver, hvor det indgår i definitionen af et kolonihaveområde, jf. lovens § 2, stk. 1, nr. 4, at bebyggelse i et kolonihaveområde ikke må anvendes til helårsbeboelse. Det har skabt en tilstand, hvor en overensstemmelse mellem den faktiske mangeårige anvendelse til helårsbeboelse (før, på og efter fredningstidspunktet), fredningens bestemmelse om at området kan anvendes til kolonihaver som hidtil, og de i vore dage nødvendige tilladelser og andre reguleringer gældende for helårsbeboelse ikke kan tilvejebringes, uden at fredningen ændres.

#### **4. Forløbet af det offentlige møde**

Københavns Kommune redegjorde som fredningsrejser for fredningsforslagets indhold og baggrund. Navnlig vedrørende Haveforeningen Kalvebod blev det anført, at det følger af fredningsdeklarationen, at uanset fredningen kan området "anvendes til kolonihaver som hidtil", men ophører denne anvendelse, bliver deklarationens bestemmelser gældende for arealet. Før i tiden var det almindeligt at have helårsbeboelse i kolonihaver, og Haveforeningen Kalvebod er både før, på og efter fredningstidspunktet blevet benyttet til helårsbeboelse af den helt overvejende del af lejerne i haveforeningen. Med kolonihaveloven i 2001 blev det imidlertid ikke længere tilladt, at en kolonihave kan gøres til genstand for lovlig helårsbeboelse. Herved er der skabt en tilstand, hvor en overensstemmelse mellem den faktiske mangeårige anvendelse til helårsbeboelse og de nødvendige tilladelser og andre reguleringer gældende for helårsbeboelse ikke kan tilvejebringes, uden at fredningen ændres.

Miljøstyrelsen var enig i, at beboerne i haveforeningen kunne have et behov for at få lovliggjort deres boliger, men styrelsen udtalte sig imod, at denne lovliggørelse sker ved en hel eller delvis ophævelse af fredningen. Styrelsen pegede på, at en ophævelse af en fredning kun kan ske, når der er tungtvejende samfundsmæssige hensyn, som taler herfor, hvis noget er blevet fredet ved en fejl, eller hvis der ikke længere er væsentlige fredningsværdier til stede. Det er ikke den situation, vi står i med Haveforeningen Kalvebod. Miljøstyrelsen anbefalede derfor, at fredningens bestemmelser ændres, så helårsbeboelse bliver tilladt i haveforeningen, men uden at fredningen ophæves. Miljøstyrelsen foreslog samtidig, at bebyggelsen i haveforeningen blev reguleret af kommunen i en lokalplan. Miljøstyrelsen anbefalede bestemmelser, der forbyder bebyggelse i haveforeningen over en hvis højde for derved at sikre udsynet og oplevelsen for de mennesker, der færdes i og anvender Valbyparken.

Danmarks Naturfredningsforeningen anførte, at når fredninger gennemføres, så er det hensigten, at de skal være varige. Det vil sige, at de aldrig nogen sinde må ophæves, medmindre tungtvejende samfundsmæssige hensyn taler for det. Det er ikke tilfældet for Haveforeningen Kalvebod. Danmarks Naturfredningsforening er opmærksomme på, at der i dag hersker en uhensigtsmæssig tilstand for de mennesker, som bor i Haveforeningen Kalvebod. Problemet med en ophævelse er imidlertid, at arealet så i princippet kan anvendes til hvad som helst den dag, der skulle blive politisk stemning herfor. Bygges der f.eks. etageboliger på arealet, så vil det have en voldsom negativ oplevelsesværdi for parkens gæster. Haveforeningen Kalvebod ligger midt i Valbyparken, og dermed påvirkes oplevelsen af parken også af den anvendelse, der gøres af arealet, hvorpå haveforeningen ligger. Danmarks Naturfredningsforening anbefalede, at man i stedet for at ophæve fredningen på arealet, ændrede fredningens bestemmelser således, at eksisterende helårsbeboelse blev lovliggjort, men at man samtidig sikrede området karakter som haveboligbebyggelse.

Haveforeningen havde forud for mødet redegjort for sine synspunkter i brev af 14. januar 2019 og heri støttet op om den foreslåede ændring af fredningen. Kaj Jessen uddybede foreningens synspunkter og bemærkede herunder, at man ikke er interesseret i, at området skal ændre karakter - tværtimod. Hvis det ganske særlige boligmiljø, man har i haveforeningen, derfor kan sikres bedre ved en bevarelse af fredningen bare i en ændret udformning og samtidig med, at man kan blive lovliggjort som en helårsbeboet haveforening, støtter man meget gerne et sådant forslag. Man udtrykte dog samtidig i Haveforeningen betænkeligheder ved, om udarbejdelsen af sådanne ændrede fredningsbestemmelser vil tage meget lang tid. Hvis der blive tale om en lang proces, vil det muligvis være bedre for haveforeningen at acceptere det foreliggende forslag om ophævelse af fredningen, således at haveforeningen hurtigere kan få ordnede forhold.

## **5. København Kommunes ændringsforslag og bemærkninger i øvrigt**

Københavns Kommune har fremsat følgende bemærkninger til forslaget om at ændre fredningen fremfor helt at ophæve og i den forbindelse fremsat et ændringsforslag:

"... Kommunen deler ikke opfattelsen af, at der ikke er grundlag for at ophæve den uklare bestemmelse vedr. matr.nr. 2c, idet der efter kommunens vurdering er gennemført en fredning, der stred imod de faktiske forhold på fredningstidspunktet og skete imod bedre vidende, hvilket efter kommunens vurdering opfylder kriteriet om en fredning behæftet med fejl. Men kommunens primære anliggende er at korrigere denne fejl på en sådan måde, at den eksisterende anvendelse kan fortsætte, og hvis dette kan garanteres på anden vis, vil kommunen ikke modsætte sig dette.

....

I forhold til afgrænsning af det areal, der anvendes til helårsbeboelse, skal Københavns Kommune anmode om, at der optages et kort i fredningsbestemmelserne, snarere end at der henvises til et konkret matr.nr. Samtidig er der behov for at tydeliggøre, at hele dette område kan ændres matrikulært uden begrænsninger som følge af fredning. Det vil være væsentligt, at de små afvigelser mellem loddemes grænser og den nuværende matr.nr. 2c, Valby, kan korrigeres i fremtiden, således at bebyggelsen samles på samme matrikel (eller matrikler).

....

Det foreslås, at formuleringen erstattes af følgende:

*"Det areal, der er vist på kortbilag X (det medsendte kortbilag), kan i sin helhed anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelse på arealet må maksimalt have en højde på 7,5 meter over terræn.*

*Nærværende fredningsdeklarations bestemmelser er i øvrigt ikke gældende for området, der alene reguleres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende bygge-, plan- og øvrige relevante lovgivning.*

*Dersom områdets anvendelse til beboelse ophører i sin helhed, omfattes området af deklarationens øvrige bestemmelser."*

Det skal bemærkes, at en formulering, der skal kunne være en varig regulering af området, som en fredning principielt er, ikke bør indeholde reference til HF Kalvebod, idet navnet på lejerforeningen og dennes nuværende organisationsform bør være fastlagt i fredningen. Det bør således være klart, at anvendelsen til helårsbeboelse også kan ske i en anden form og under andet navn.

Det er for kommunen væsentligt at være opmærksom på en ændring af planloven i forhold til tidspunktet for det tidligere udarbejdede forslag til lokalplan, der fastlagde en maksimal bygningshøjde på 6 meter. Kommunen er blevet forpligtet til at udpege områder, der kan blive påvirket af stigende vandstand, og i de udpegede områder skal det vurderes, hvordan følgerne kan afværges, og der skal stilles de fornødne krav. Det vil også gælde for en kommende lokalplan for dette område, selv om det allerede er bebygget.

Da der er en langsigtet forventning om en stigning i såvel havvandsstanden som grundvandsniveauet, er der behov for at have "rummelighed" i fredningsbestemmelsen til, at en lokalplan har adgang til at stille krav om afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse f.eks. ved at hæve ny bebyggelse over terræn.

Derfor vil kommunen gerne have et vist begrænset spillerum i forhold til den nuværende højde af bygninger over terræn og det tidligere udarbejdede forslag til lokalplan. Her forstås derfor 1 meter. Derved vurderes der at være taget højde for udviklingen i vandstand i en rimelig årrække frem over."

## **6. Andre bemærkninger til fredningsforslaget**

Friluftsrådet har givet udtryk for, at det er uheldigt, når kolonihaver ender op i ulovlig helårsbeboelse med efterfølgende lovliggørelse af faktiske forhold, men har efter omstændighederne tilsluttet sig forslaget om i denne konkrete sag at ændre fredningsbestemmelserne således at helårsbeboelse bliver lovlig i Haveforeningen Kalvebod men uden at det bliver nødvendigt med en hverken hel eller delvis ophævelse af fredningen.

## **7. Fredningsnævnets afgørelse**

I fredningssagens behandling har deltaget dommer Britt Falster Klitgaard (formand), Anne-Marie Wivel (udpeget af miljøministeren) og Bent Christensen (udpeget af Københavns Kommune).

Afgørelsen er truffet i enighed.

### **Fredningsnævnets bemærkninger:**

Fredningsnævnet finder ikke anledning til at ophæve fredningen på matr.nr. 2c.

En ophævelse af en fredning bør kun ske, når der er tungtvejende samfundsmæssige hensyn, som taler herfor, hvis noget er blevet fredet ved en fejl, eller hvis der ikke længere er væsentlige fredningsværdier til stede.

Der er ikke holdepunkter for at antage, at fredningen i 1966 af matr.nr. 2c er sket ved en fejl. I 1966 var anvendelse af bebyggelse i kolonihaver til helårsbeboelse almindeligt forekommende, og ingen kunne dengang forudse det nugældende forbud mod helårsbeboelse i § 2, stk. 1, nr. 4, i lov om kolonihaver.

Haveforeningen Kalvebod ligger midt i Valbyparken, og med sit helt særlige boligmiljø understøtter haveforeningen oplevelsen af Valbyparken som et åbent, grønt område med plads til rekreativ udnyttelse. Med sin beliggenhed midt i Valbyparken er det af væsentlig betydning for oplevelsen af Valbyparkens rekreative værdi, at bebyggelsen i haveforeningen bevarer sin karakter. Arealet hvorpå haveforeningen ligger har derfor også i dag en væsentlig fredningsværdig. Endelig kan en lovliggørelse af helårsbeboelse i haveforeningen opnås med mindre justeringer af fredningens indhold, hvorfor heller ingen samfundsmæssige hensyn taler for en hverken hel eller delvis ophævelse af fredningen.

Fredningsnævnet finder, at ønsket fra både Københavns Kommunen og fra beboerne i Haveforeningen Kalvebod om en lovliggørelse af anvendelse af haveforeningen "Kalvebod" til helårsbeboelse, er både rimelig og velbegrunder, og at ønsket bør imødekommes. Fredningsnævnet har lagt vægt på det oplyste om den mangeårige og også før fredningens etablering i 1966 almindelige anvendelse af området til helårsbeboelse.

Fredningsnævnet har samtidig lagt vægt på, at formålet med fredningen af Valbyparken er at bevare området som rekreativt grønt område og drive det som park. I den tinglyste deklaration er det bestemt, at parken skal være åben med adgang for offentligheden, og almenhedens adgang til rekreativ udnyttelse af arealet må ikke begrænses.

Fredningsnævnet fastsætter på denne baggrund nedenstående bestemmelser, hvorefter arealet, hvorpå Haveforeningen "Kalvebod" ligger, ikke længere skal være et kolonihaveområde, men fremover kan anvendes af haveforeningen til helårsbeboelse. Fredningsnævnet fastsætter i forbindelse hermed og som også foreslået af kommunen, at bebyggelsen i haveforeningen maksimalt må have en højde på 7,5 meter over terræn. Fredningsnævnet finder samtidig, at der skal fastsættes bestemmelse om, at bebyggelsen skal have karakter af haveboligbebyggelse, for derved at sikre, at det boligmiljø og særlige udtryk, som i dag er til stede i Haveforeningen Kalvebod, og som medvirker til at understøtte oplevelsen af Valbyparken som en grøn og åben park, også fremover vil være til stede.

Ophører arealets nuværende anvendelse, omfattes arealet også af alle øvrige bestemmelser i fredningen. Det svarer til, hvad der gælder i dag, hvis anvendelsen som kolonihaver ophørte.

Fredningsnævnet har vedrørende afgrænsning af området, der kan anvendes til helårsbeboelse, henvist til matr.nr. 2c, for at få en entydig og i praksis let administrerbar afgrænsning af området. Dette er ikke til hinder for gennemførelsen af en skelforretning til berigtigelse af skellet, hvis der i dag er opstået små afvigelser mellem haveloddernes grænser i marken og matrikelgrænsen for matr.nr. 2c.

Der er ikke fremsat bemærkninger til kommunens forslag om at ophæve fredningen for de arealmæssigt mindre dele af matr.nr. 2162 Valby, samt vejarealer, hvor anlæg af jernbanen har medført irreversible ændringer. Fredningsnævnet kan tiltræde denne del af kommunens fredningsforslag.

Der fastsættes herefter følgende

### **Tillæg til fredningsdeklarationen for Valbyparken tinglyst 3. maj 1966**

Formålet med dette tillæg til fredningsdeklarationen for Valbyparken er at skabe mulighed for en lovliggørelse af den faktiske anvendelse til helårsbeboelse, der har fundet sted både før, på og efter fredningstidspunktet i haveforeningen "Kalvebod" på matr.nr. 2c Valby, København, samtidig med at man sikrer, at området bevarer sin nuværende karakter af haveboligbebyggelse, uanset at det ikke længere vil have status af kolonihaver. Samtidig ophæves fredningen for arealmæssigt mindre dele af matr.nr. 2162 Valby, København, samt vejarealer, hvor anlæg af jernbanen har medført irreversible ændringer.

#### **§ 1**

Bestemmelsen i deklarationens 3. sidste afsnit; "De inden for det med rødt indtegnede område liggende kolonihaver ("Kalvebod") på matr.nr. 2c Valby kan uanset nærværende deklaration anvendes til kolonihaver som hidtil, men ophører denne anvendelse, bliver nærværende deklarations bestemmelser gældende for det pågældende areal." ændres til: "Matr.nr. 2c Valby kan anvendes til helårsbeboelse. Bebyggelsen på arealet må maksimalt have en højde på 7,5 meter over terræn, og skal have karakter af haveboligbebyggelse. Bebyggelsen af havelodderne kan reguleres med en lokalplan eller en byplanvedtægt. Ophører den nuværende brug af arealet, omfattes arealet af deklarationens øvrige bestemmelser.

#### **§ 2**

Det med rødt skraverede areal på kortbilag 1 udtages af fredningen.

Fredningen vil herefter alene omfatte matr.nr. 2c Valby, København og del af matr. nr. 1966 Valby, København.

Britt Falster Klitgaard

formand



Kortbilag 1

