

Sagsforløb kloakering

Hermed følger sagsforløbet fra 2017 til 2021 kronologisk, med bestyrelsens overvejelser og beslutninger fulgt op af generalforsamlingsreferater.

2017 arbejder bestyrelsen med en fremtidig løsning på problemet med dårlige vandledninger

Konklusion: nye vandledninger i hele haveforeningen som nedgraves i frostfri dybde

Da den kommende lokalplan siger at kommunen vil forlange at alle haveforeninger i nærmeste fremtid skal kloakeres

jævnfør spildevandsplan2018 som udkommer i 2019 og gælder for planperioden 2019-2028. <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/> samt økonomi beregninger udført af Cowi

begge rapporter findes på haveforeningens hjemmeside under emnet kloak projekt

Vælger bestyrelsen at undersøge et projekt der omhandler nedgravning af både vandledninger og kloak samtidig, for at undgå udgifter til at grave to gange, når kommunen senere kommer for at kloakere.

Projektet forventes igangsat inden for 2-3 år hvor det skønnes at reparationer af vandrør kan foretages nødtørftigt.

2018 fremlægger bestyrelsen et projektforslag som er lavet i samarbejde med Rådgiver Per Kanstrup

På generalforsamlingen den 6. maj 2018

Nedenstående er uddrag af generalforsamlingsreferat den 6. maj 2018 omhandlende kloakerings projekt.

Ad 7. Information om vandledninger, spildevand/kloak. Annemette fremlægger at bestyrelsen har valgt at samarbejde med **rådgivende ingeniør Per Kanstrup Henriksen**, bedt ham udarbejde et skitseprojekt og være til stede i dag for spørgsmål og diskussion om foreningens kommende store projekt. Per informerer om at skitseprojektet skal ses som et forprojekt – et beslutningsgrundlag til kommende generalforsamling. Dernæst skal projektet udbydes. Det er Pers erfaring at priserne i skitseprojektet er holdbare ved udbud. Per har tidligere samarbejdet med flere haveforeninger på Amager omkring lignende projekter og har erfaring i samarbejdet med kommunen og Hofor. Per henleder opmærksomheden på at det fra ministeriel side er fastsat at der skal kloakeres i kolonihaveområdet senest i 2027 og at der til den tid vil blive meget travlt hos entreprenørerne, at det er en fordel at være forud i tidsplanen og at det er en fordel selv at finde sine samarbejdspartnere, frem for de som kommunen vil tilbyde. Det er Pers anbefaling at vi får gravet kloakledninger ned samtidig med vandledninger. At det ikke vil være økonomisk eller på anden måde en fordel for os, at udføre de to projekter adskilt.

Palle, Strandgang 19 spørger om der er tilslutningskrav fra Københavns Kommune. Svares at kravet er ministerielt. Palle spørger om vacuum toiletter er billigere end alm. toiletter. Svares at det kan de godt være. Palle spørger om udledning af regnvand fortsat skal ske på egen grund. Svares at det klart er en fordel for HOFOR, som i forvejen kæmper med regnvand i kloaken.

Jesper, Lupingang 38 spørger hvad prisen forventes at være. Svares at tidl. priser har været mellem 40.000 – 70.000 pr have frem til skel. At føre vand- og kloakledninger videre ind i de enkelte haver ikke er medregnet og typisk overlades til den enkelte at aftale, da der kan være helt individuelle ønsker.

Jan, Strandgang 45 spørger hvor afhængige vi er af kommunen. Svares at projektet kræver en myndighedstilladelse, at Københavns kommune ikke kan forkaste en ansøgning, at kommunen har haft en spildevandsplan siden 2008, at alle Kløvermarkshaveforeningerne ligger på samme matrikel med tilslutning i Hf. Vennelyst og at vi dermed burde kunne slippe for tilslutningsafgiften.

Per fortæller at vi i øvrigt vil skulle forholde os til en problematik omkring den forurenede jord som skal opgraves i forbindelse med projektet, forurenede jord er billigst at beholde inden for matriklen.

Morten, Strandgang 55 uddyber bestyrelsens bevæggrunde for at bestille et skitseprojekt over nedgravning af både vand og kloakledninger/spildevand i foreningen. Det er vores vurdering at det vil give bedst mening for foreningen at få gravet begge rørledninger ned samtidig, frem for at vente med nedgravning af kloakledninger til kommunen er klar. Den største udgift ved projektet er selve udgravningsarbejdet.

Derudover har bestyrelsen og haveforeningen brug for grundig rådgivning og støtte i processen med kommune, kolonihaveforbund, entreprenører mv. Ligesom vi har brug for, at få et overblik over projektet som vi i fællesskab kan beslutte ud fra.

Palle, Strandgang 19 overvejer om det kunne være en fordel at vente til 2024.

Helle, Strandgang 39 spørger til projektets tidshorisont. Svares at Per i skitseprojektet vil foretage alle målinger, hvilket kan gå forholdsvis hurtigt, derefter anbefaler Per et byggearbejde/detaljeprojekt, der skal påregnes 3-4 måneder incl. myndighedsgodkendelse. Og gravearbejde i 6-7 måneder på en lang vintersæson.

Joan fortæller at bestyrelsen har rettet henvendelse til Arbejdernes Landsbank om et samlet langsigtet lån til foreningen, og fået positiv respons.

Kirsten, Syrengang 9, kan næsten ikke vente på at projektet går i gang og tænker at det kunne være en god ide samtidig at få lagt fiber net kabler.

Bestyrelsen arbejder videre med projektet og forventer at kunne indkalde til uddybende informationsmøde omkring det store projekt sidst på sommeren. Ligesom endelig beslutning skal foretages på generalforsamling.

Referatet er slut

Bestyrelsen arbejder videre med projektet i samarbejde med Rådgiver Per Kanstrup:

2019 Bestyrelsen er kommet så langt at det er muligt at præsentere et projekt og et budget for medlemmerne på generalforsamlingen ved den ordinær generalforsamling den 5. maj 2019

Nedenstående er uddrag af generalforsamlingsreferat den 5. maj 2019 omhandlende kloakerings projekt.

Torben præsenterer hvor vi står i vand- og kloakprojektet som er et stort projekt, nok det største i haveforeningen og derfor vigtigt at mindst 2/3 havemedlemmer er for projektet. I bestyrelsen har vi tillid til Per Kanstrups erfaring og kompetencer. Vi har fået foretaget ekstra jordprøver, da forureningsgraden har stor betydning for projektet. Det er konstateret at grundet forureningsgraden er rørene nødt til at blive skudt gennem havegangene og svejset sammen, for at forhindre indsivning. Vi skal til gengæld ikke have kørt en masse forurenede jord væk og bekoste en oprensning af jorden. Det vil blive hver enkelt haves egen udgift at få ført vand- og kloakledning videre til eget havehus. Bestyrelsen vil forsøge, at få så stor del af rørføringen i de enkelte haver som muligt, ført ind under det fælles projekt og dermed også den fælles udgift. Vi vil søge om et 30 årigt lån på 13 mill. Og vil i det hele taget arbejde på at få alle ender til at mødes. Per Kanstrup vil hjælpe os med dette og med at søge diverse godkendelser. Torben har selv kendskab til kommunens tekniske forvaltning og ser deres godkendelsesprocedure og kompetencer som endnu en kvalitetssikring af vores projekt. Torben har desuden fremvist og drøftet vores projekt med Kløvermarksfællesskabet som også vurderer at vores projekt ser fornuftigt ud.

Dirigenten takker for fremlæggelsen og giver ordet til spørgsmål og kommentarer.

Maja, Ros. 28 spørger om kommunen evt. ville kunne give os garanti for et lån. Joan svarer at kommunen kun kan give os garanti ved at forlænge vores lejekontrakt, som de har gjort. Desuden vil vi også selv skulle tegne og betale et lån, hvis vi afventer og lader kommunen styre vores projekt.

Ruth, Lup. 30 spørger om der fortsat vil være mulighed for at få nedlagt fibernet samtidig med projektet. Joan svarer at det i 2009 blev nedstemt. Andre anfører at det er lang tid siden og fint kan tages op igen. Torben svarer at bestyrelsen vil bringe ønsket videre til Per Kanstrup.

Claus, Str. 44 er for projektet, men undrer sig over rækkefølgen, først lån – siden detaljeprojekt. Claus anbefaler et fastforrentet lån, gerne en fast stillingtagen til at optage fastforrentet lån. Torben svarer at hvis projektet bliver dyrere end det nu vurderede, vil bestyrelsen igen søge tilladelse hos generalforsamlingen. At vi endnu ikke har indgået forhandlinger med banken, men vil bruge al den ekspertise vi kan og forhandling om forrentning vil indgå i dialogen med banken.

Ricki, Ros. 10 spørger hvorfor der ikke arbejdes på en total entreprise med Kløvermarksfællesskabet. Torben svarer at der har været dialog, også med inddragelse af Per Kanstrup, men at de andre haveforeninger vil vente de år de kan. Desuden er det vurderet at det ikke vil blive billigere for os.

Ricki, Ros. 10 spørger til hvad der vil ske hvis kommunen nedlægger dele af haveforeningen og bygger en havnetunnel. Joan svarer at det er kommunen som pålægger os at kloakere og at de just har forlænget vores lejekontrakt.

Dirigenten husker på at projektet er i proces, at der først vil blive udarbejdet et detaljeprojekt med udbud osv. Og derefter optaget lån.

Dorrit, Str. 2 vil gerne have adgang til at se køreplaner og de kontrakter som vil blive tegnet. Torben svarer at Per Kanstrup vil være med os hele vejen fra start til slut. Samtidig vil vi være bygherrerne med det overordnede ansvar. Køreplan og kontrakter kan fint lægges frem, evt. på den hjemmeside som Søren er ved at oprette til foreningen.

Palle, Str. 19 spørger om kommunens grund er byggemodnet, og hvad sker der hvis haveforeningen nedlægges. Morten, Str. 55 svarer at der ingen tegn er på dette og at det ikke bør bekymre os.

Hans, Ros. 14 spørger til stikledningernes placering. Torben svarer at bestyrelsen vil lægge op til at alle selv kan bestemme hvor de ønsker deres stikledning ført ind i haven. Niels, Lup. 17 spørger til kommunens rådgiver COVIs beregninger som divergerer meget og om vi kan bestemme eget projekt uden om disse. Morten, Str. 55 svarer at det er en af grundene til at vi selv ønsker at stå for projektet med Per Kanstrup, da COVI er langt dyrere

Jesper, Lup. 38 spørger om dette er den endelige afstemning om projektet. Og takker for bestyrelsens store arbejde. Torben svarer ja, med mindre at projektet bliver væsentligt dyrere end beregnet. Der vil dog løbende blive informeret om projektet, evt. også med Per Kanstrups deltagelse og med tegninger og skitser.

Joan, Str. 26 fortæller at det fremgår af kommunens spildevandsplan 2018, at regnvand skal rørlægges og at vi har indgivet indsigelse imod spildevandsplanen sammen med Kløvermarksfællesskabet. Regnvandsafledning vil gøre projektet langt dyrere og vores indsigelse vil forhåbentlig blive hørt.

Sonja, Lup. 38 spørger om hvad der vil ske med de enkelte havers opsamlingstanke. Torben svarer at det vil blive taget med i detaljeprojekt-overvejelserne.

Palle, Str. 19 opfordrer til at udbud og tilbud på entreprisen gennemgås nøje. Dirigenten svarer at Per Kanstrups ekspertise vil blive brugt til dette. Maria, Syr. 31 suppl. at Per Kanstrup allerede har gennemført 5-6 lignende projekter med overholdelse af budgettet.

Robert, Syr. 1 spørger hvorfor der både skal stemmes om de 470.000 og 13 mill i dag. Torben svarer at det er for at komme videre i processen og mindske antal af møder, skabe arbejdsro om det store projekt. Desuden vil der ikke blive optaget lån før projektet er klar.

Sonja, Lup. 38 spørger hvem der overtager banklånet hvis haveforeningen nedlægges. Torben svarer at det er et godt spørgsmål som vi desværre ikke har svar på. Men det er vigtigt at huske at vi lige har fået forlænget haveforeningens lejekontrakt med kommunen. Morten, Str. 55 suppl. at det ville være en større eksproprieringsproces, hvis det skulle blive aktuelt.

Lars, Ros. 34 spørger om værdien af projektet vil blive lagt på husvurderingen. Svaret er ja.

Annette, Syr. 17 spørger om hvor ønsket om fibernet endte. Dirigenten svarer at ønsket er taget med til detaljeprojektet og evt. kan kræve en beslutning på generalforsamling. Kirsten Str. 31 spørger om fibernet kan blive gratis, der svares nej, da det kun er gratis for nogle få ejendomme.

5 b) At der udarbejdes et detaljeprojektforslag ved Per Kanstrup til kr. 470.000.

5 c) At finansiering af fremtidig vandforsyning og kloakering i Haveforeningen Strandlyst sker jfr. Vedtægternes § 4. Der optages et fælles banklån løbende over 30 år i Arbejdernes Landsbank. Gælden følger haveloddet. Finansiering vil, ifølge Arbejdernes Landsbank, indebære en ½ årlig havelejestigning på ca. kr. 1500-2.000 pr. have.

5 d) Det er hver haves eget ansvar og økonomiske forpligtelse at videreføre vand- og kloak stikledning i egen have.

Dirigenten bringer samlet forslag 5b, 5c og 5d til afstemning og konstaterer at der kræves et flertal på 78 medlemmer.

Forslaget vedtages med overvældende flertal og en enkelt stemme imod.

Referatet er slut

Bestyrelsen arbejder vider med den beføjelse på 13 millioner som generalforsamlingen har givet.

Indtil kommunens udspil omkring rørlægning af regnvandsledninger (på forurenede grund) bliver vedtaget i borgerrepræsentationen. Bestyrelsen og vores rådgiver har ved flere møder med Københavns kommune forsøgt at sandsynliggøre det uacceptable i at rørlægge afvanding fra bygninger der maksimalt udgør 8% af det samlede areal som haveforeningen råder over.

På trods af flere indsigelser og klager over beslutningen, holder Kommunen fast i afvanding fra tage i haveforeningerne på forurenede grund.

Bestyrelsen må derfor bede generalforsamlingen om flere penge til at gennemføre projektet på ekstraordinær generalforsamling den 26. juni 2019

Nedenstående er uddrag af generalforsamlingsreferat den 26. juni 2019 omhandlende kloakerings projekt.

Forslag til afstemning:

Finansiering af fremtidig vandforsyning og kloakering i Haveforeningen Strandlyst sker jfr. Vedtægternes § 4. Der optages et fælles banklån på 20 millioner løbende over 30 år. Gælden følger haveloddet. Finansieringen vil indebære en ½ årlig havelejestigning på ca. kr. 3.000 pr. have.

Det er hver haves eget ansvar og økonomiske forpligtelse at videreføre vand-, kloak- og regnvandsstikledning i egen have.

Detaljeprojekt vil blive udarbejdet af rådgivende ingeniør Per Kanstrup.

Dirigenten giver ordet til formanden som fortæller at han havde håbet at kunne berette om at projektet ville blive billigere, men desværre bliver det dyrere grundet Københavns kommunes ufravigelige krav om rørføring til bortledning af regnvand. Og at vores rådgivende ingeniør Per Kanstrup har stillet sig til rådighed for forsamlingen for at kunne svare på evt. spørgsmål. Torben giver ordet til Joan, Str. 26 og kasserer som fortæller at vi ikke vil optage lån uden om generalforsamlingen, men har haft forespørgsel hos Arbejdernes Landsbank som har givet forhåndsgodkendelse på 30 årigt lån. Vi vil også sende lån-forespørgsel til kommunen, men kan først gøre det når vi har projektet detaljeret beskrevet. Foreningen har penge på kistebunden, så lige nu er der ikke behov for at optage lån (til Per Kanstrups salær)

Dirigenten giver ordet til spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

Ruth, Lup. 30 spørger hvad ufravigeligt krav betyder og hvad sker der hvis vi siger nej til forslaget? Hvad er der blevet af reglen om at forurenere betaler? Bør det undersøges ved advokat?

Dirigenten præciserer at vi allerede har stemt for bestyrelsens fortsatte arbejde med projektet i maj. Det vi mødes om idag er en forhøjelse af prisen for projektet.

Søren, Syr. 12 Spørger hvordan det kan være at vi skal betale for regnvandsafledning, når vi blot lejer vores kolonihaveområde?

Joan svarer at hvis vi siger nej til den øgede pris vil projektet gå i stå i 5-6 år. Herefter vil Københavns kommune kræve at vi går i gang med kloakering. Haveforeningen Mozart har tabt en sag i byretten, som de havde kørt mod kommunen i forhold til at skulle grave igen for at nedlægge rør til regnvandsafledning.

Maria, Syr. 31 og best.medlem supplerer at kommunen vasker deres hænder i forhold til den forurening der er på kolonihaveområder. Mozarts område er mindre forurenede end vores. Joan og Maria har været til repræsentantskabsmøde hos Kolonihaveforbundet. Her arbejder man på at få en afklaring i forhold til at kommunens Miljø- og Teknikforvaltningen stiller krav, som vores udlejer, Københavns Kommune, ikke vil tage ansvar for. Bestyrelsen vil naturligvis undersøge alle muligheder for at gøre projektet billigere for os.

Jonathan, Lup. 32 fremfører at der nu er højkonjunktur, projekter er derfor dyre nu, måske det ville være bedre at vente til evt. prisfald. Projektet bliver dyrt for den enkelte have, hvordan hænger det sammen med Frank Jensens ønske om billigere boliger til lave og almindelige indkomster. Har bestyrelsen overvejet en offensiv strategi, at lave larm om vandledningskravet?

Jan, Str. 45 fremfører at der mangler en ordentlig begrundelse for prisstigningen.

Dirigenten genopfrisker mandatet fra generalforsamlingen i maj og giver ordet til rådgivende ingeniør Per Kanstrup for forklaring af hvad der er sket med beregningerne.

Rådgivende ingeniør Per Kanstrup fortæller at han deltog i bestyrelsens møde med kommunens tekniske forvaltning og HOFOR. Alle haveforeninger skal kloakeres og varslingen på 5 år er ikke sikker. Per anbefaler fortsat at komme tidligt i gang af flere årsager. Kløvermarksvejs andre haveforeninger har valgt at vente. Det er en fordel for os at der allerede ligger regnvandsledninger klar på Forlandet. Noget vil også kunne ledes til stadsgraven.

Per har erfaring med lignende projekter fra 5-6 andre haveforeninger på Amager, erfaringer med at få de rigtige priser og virksomheder som han har tillid til. Og kan derfor lave projektet væsentligt billigere inden flere andre har brug for samme virksomheder.

Mozart har kørt sag mod kommunen for krav om regnvandssikring i byretten og tabte sagen. De er efterfølgende blevet tvunget til at grave igen til en ret høj pris. Se evt. information om dette på internettet.

Kommunen vil ikke længere tillade nedsivning af tagvand. Så vi kan forvente at de på et tidspunkt vil henvende sig til haveforeningerne, ikke kun når der bygges nyt hus. Man må dog gerne nedsive tagvand hvis vi har felter i haveforeningen som ikke er forurenede. Forundersøgelserne viser desuden, at vi har funderingsmæssige udfordringer og at forurenede jord skal køres væk. Alle rør skal særligt svejdes så der ikke trænger gasser ind. Vi forventer at børe 2-3 ledninger ned i alle havegange. Derudover var det nyt for Per Kanstrup at forsamlingen ønsker at stikledninger føres ind til havehusene. Der skal derfor også bores ind til de enkelte ejendomme, både vand- kloak og regnvandsledninger. 13 mill. holder derfor ikke længere. Per mener at der således er flere gode forklaringer på prisstigningen, har allerede undersøgt priser på forskellige opgaver i projektet og vurderer at vi kan regne med udgiften som den nu er beregnet. Per har taget noget materiale med som kan ses. Kort fortalt er løsningen af opgaven ændret og regnvandsledningen kommet til.

Helle, Str. 1 spørger om hf. Mozart har anket byrettens dom?

Per svarer at vi ikke ved det, men hvis de havde, havde kommunen nok ikke trukket ex. frem på mødet med Teknisk forvaltning. Per mener at den ekstra gravning i hf. Mozart vil koste den enkelte have 100.000 kr. for regnvandsledning.

Palle, Str. 19 spørger om det er rigtigt at kommunen kan flytte vores haveforening til anden placering. Og hvilken pris beregner HOFOR/kommunen for kloakering?

Joan svarer at COVI-rapporten vurderer en højere pris end Per Kanstrup.

Torben svarer at det vil tage flere år før kommunen og HOFOR er klar til at nedlægge kloakrør hos os. Vi ved ikke hvornår det vil ske. Vores vandrør kan ikke vente, der er brug for en gennemgribende reparation af vandrørene.

Palle spørger hvor kolonihaveforbundet er i denne sag? Og skal projektet i EU-udbud?

Per svarer at haveforeningen er varig, at den selvfølgelig kan eksproprieres hvis der er et særligt formål, men at det ikke ses som en risiko. EU-udbud er kun for offentlige institutioner, ikke haveforeninger.

Joan svarer at kolonihaveforbundet venter på kommunen og at de ikke ved mere end os selv.

Maria suppl. at repræsentantskabsmødet tydeligt viste, at det er en svær sag, at kolonihaveforbundet stadig kæmper, men at de ikke er særlig fortrøstningsfulde i forhold til en tilfredsstillende løsning for kolonihaverne.

Dirigenten konstaterer at der ikke er flere spørgsmål eller kommentarer og sætter forslaget til afstemning. Forslaget vedtages med 130 stemmer for, 6 stemmer imod, 5 stemmer ved ikke.

Referatet er slut

Bestyrelsen arbejder videre med de nye forudsætninger for projektet og den nye bemyndigelse på 20 millioner som regnvandsafledningen betyder for projektet.

2020 Bestyrelsen arbejder videre med prøver / undersøgelser der kræves for at projektet kan godkendes hos de forskellige myndigheder.

Bestyrelsen forespørger Arbejdernes Landsbank om der stadig er mulighed for at foreningen kan optage lån med de nye udgifter. Arbejdernes Landsbank afventer et færdigt projekt for at kunne regne nærmere på lån.

Bestyrelsen afventer ligeledes et færdigt projekt for at kunne rette henvendelse til Københavns Kommunes Økonomiudvalg om lånefinansiering.

I løbet af 2020 lukker Københavns kommune nærmest helt ned og det er yderst svært at få kontakt med de ansvarlige medarbejdere i kommunens forskellige afdelinger eller hos Hofo.

Per Kanstrup arbejder fortrøstningsfuld videre, på trods af den lange svartid.

Projektet er forsinket og det konkluderes at starttidspunktet må flyttes til oktober 2021 og herefter forløbe i perioden oktober 2021 - april 2022 samt for anden etape oktober 2022 - april 2023

Det er stadig et krav fra haveforeningens side at graveperioderne forbliver i vintermånederne således at haveforeningens medlemmer kan opholde sig i haverne fra april til oktober under hele projektførelsen.

2021 Projektet er stadig forsinket af de manglende kommunikationsmuligheder med myndighederne.

Da forsamlingsrestriktionerne er ved at blive ophævet, åbnes der mulighed for at myndighedsgodkendelserne kan begynde. Velvidende at projektstart oktober 2021 kun ligger 5 måneder forude, anser Per Kanstrup at projektopstart oktober/november 2021 stadig er muligt.

Haveforeningen får ny bestyrelse, og den nye bestyrelse får travlt med at få indhentet nødvendigt materiale til at føre projektet videre. Hertil kommer der en ny udfordring, som følge af Corona er samtlige priser på materialer og ydelser steget markant.

Bestyrelsen er derfor nødsaget til at bede generalforsamlingen om bemyndigelse på yderligere 7 millioner så projektkostningerne nu er på 27 millioner, hvilket med rimelig stor sikkerhed kan dække de omfattende merudgifter.

Bestyrelsen har kontaktet en byggesagsadministrator som kan bistå med det kommende entreprisekontrakt og lånefinansiering.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes den 22/8-2021

Selvom generalforsamlingen ikke forkastede kloakeringsprojektet, formåede de afgivne stemmer ikke at give 2/3 for udvidelse af bemyndigelsen.

Bestyrelsen sørger for at uddybe og fremlægge de mange tal og oplysninger på en måde der gør det hele mere forståeligt, **ved en ny ekstraordinær generalforsamling i september måned 2021.**