

Haveforeningen Baagø – Medlemsmøde 8 oktober 2016

Godmorgen alle sammen og vel mødt.

Allerførst: jeg er blevet gjort opmærksom på, at vi har nogle i blandt os, der ikke tåler tobaksrøg. Derfor skal jeg henstille til, at der ikke ryges i teltet under mødet. Vi holder selvfølgelig en pause på et tidspunkt, så man kan få smøget den og lige få strakt benene

Jeg har vist mødt de fleste af jer, men for god ordens skyld, vil jeg lige starte med at sige, hvem jeg er: Jeg heder Henning Lang. Jeg er formand for foreningens bestyrelse. Jeg blev valgt på generalforsamlingen i februar i år.

Det er sårme blevet efterår i løbet af den sidste uges tid, hva'? Jeg synes, at her lidt koldt. John 'sytten' har heldigvis sørget for, at der er kaffe. Jeg håber, at den kan hjælpe os med at holde varmen. Tak for det John.

Bestyrelsen har valgt, at der **ikke** vil blive salg af øl og vand under mødet, men festudvalget har lovet at åbne lørdagshyggen, når vi er færdige med mødet. Der vil så være mulighed for her – mere uformelt – at drøfte de informationer, som mødet har handlet om.

Efter mødet vil alle de nye informationer om kontrakt og byggetilladelser sammen med nyhederne fra Odense Kommune blive lagt ud på vores hjemmeside, så alle (også dem, der ikke kan være med i dag) har adgang til dem.

Kresten Drejergaard har været så venlig at sige ja til at være referent. Det vil jeg gerne sige tak for. Hans referat vil naturligvis også komme på hjemmesiden.

Henrik EFTERNAVN har påtaget sig jobbet som ordstyrer. Tak for det, Henrik.

Anja Henriksen og Laura Laura L. Andreasen fra Odense Kommunes By- & Kulturforvaltning er mødt op for at fortælle om de kommunale tiltag i forbindelse med spildevandshåndtering og opmåling. Tak til jer også, Anja og Laura. Bestyrelsen er glade for, at I vil stille op – og så ovenikøbet på en lørdag.

Jeg vil starte med kort at redegøre vores lejekontrakt. Der er nemlig forhold i den, som vi ikke tidligere har været opmærksomme på. Derefter vil jeg kort sige noget om byggetilladelser og ansøgningen om dem.

Efter det er scenen Laura og Anjas.

Som I kan se ligger der papir og penne rundt om på bordene. Det gør der, fordi jeg vil bede jer om at notere jeres spørgsmål og kommentarer undervejs. Så tager vi dem, når jeg og Anja og Laura er færdige med informationsdelen.

I marts i år er vi til møde i havelodsselskabet, hvor Odense Kommune, *By & Kulturforvaltningen, Bæredygtighed & Erhverv* er gæster og informerer om de nye tiltag, der er igangsat mht. opmåling & spildevandshåndtering i kolonihaverne i Odense.

Ved det møde snakker jeg med Odense Kommunes repræsentant. Hun lover at medbringe kontrakten ved mødet herude d. 5. juli. Her ser jeg den for første gang. Og nu opdager jeg, at:

- Der er tale om en **fremlejekontrakt** indgået af Odense Kommune som fremlejegiver og Odense Havelodsselskab som fremlejetager.

- Fremlejekontrakten baserer sig på en **hovedlejekontrakt** mellem Odense Havn som udlejer og Odense Kommune som lejer.
- Kontrakterne er gældende fra 1. april 2016 og frem til 2029.

Af kontrakterne fremgår det, at

- Odense Havn er berettiget til at opsige lejekontrakten med tre måneders varsel, hvis man ønsker at bruge arealet til andet formål i tilknytning til Fynsværket. Af hovedlejekontrakten fremgår, at udlejer, Odense Havn, i det tilfælde IKKE er erstatningspligtig og af fremlejekontrakten fremgår, at lejer og fremlejegyver, altså Odense Kommune, HELLER IKKE er erstatningspligtig.

Odense Havelodsselskab har IKKE forinden de underskrev kontrakten henvendt sig for at få vores besyv med. De har heller ikke orienteret os om indholdet, så da vi i bestyrelsen får den at se i slutningen af juni, beslutter vi os til at undersøge sagen nærmere.

Vi forsøger at finde gamle kontrakter frem for at se, om det altid har været sådan. Vi kan konstatere, at **det har det**.

Tidligere – altså inden midthalvfemserne – har det været sådan, at man kunne aftale en erstatning ved en eventuel opsigelse.

Men da den gældende *Lov om Kolonihaver*, som altså er fra dengang i midthalvfemserne, ikrafttræder, bortfalder erstatningspligten. Det er fordi Baagø ikke er en *varig kolonihave*. Den kan jo netop inddrages, **hvis** Fynsværket skal bruge jorden. Loven giver IKKE mulighed for at aftale erstatningspligt.

I den nye kontrakt pålægges vi også at overtage både de økonomiske og praktiske forpligtelser i forbindelse med drift og vedligehold af den pumpestation, der sammen med digerene, hindrer at der kommer oversvømmelser i området. Vi ligger jo delvis under den normale vandstand i Odense Kanal.

Dette påfører os en årlig udgift på 21.550,- i NUKroner. De penge bliver dog modregnet i lejebetalingen.

Det er altså IKKE umiddelbart en ny udgift. Men det er et stykke arbejde, der SKAL gøres. Vi skal altså finde nogen i foreningen, som vil påtage sig opgaven. Vi har en kontakt til en maskinmester fra havnen, der gerne vil komme og instruere og vejlede.

Jeg er nødt til at sige, at alt dette kommer som en lisså stor overraskelse for mig og for bestyrelsen, som det nok gør for jer andre.

Dette skyldes i høj grad manglende information fra og dialog med Odense Havelodsselskab. Jeg kan fortælle jer, at det har været mig næsten umuligt at få kontrakterne i hænde og at komme i dialog med Havelodsselskabets formand. Det er kun altså takket være hjælp fra Odense Kommune, at vi overhovedet har fået informationen.

Jeg kan også fortælle jer, at jeg allerede i maj modtager en opringning (sent en søndag aften!), fra Havelodsselskabets formand. Han fortæller, at der er indgået ny kontrakt og at denne nu løber helt frem til 2029, men han siger på intet tidspunkt noget om de særlige vilkår bl.a. vedr. opsigelse og pumpestation, som jo er helt specielle for Baagø.

Der er heller ikke endnu fremsendt genudlejningskontrakt fra Havelosselskabet. Selvom vi har rykket.

Jeg har opsøgt først Danmarks Kolonihaveforbund. De bekræfter, at Baagø IKKE er varig og der i henhold til loven **IKKE** kan gælde erstatningspligt.

Sammen med Odense Kommune og Danmarks Kolonihaveforbund har jeg bagefter holdt et møde med Odense Havn for at høre, om Baagø kan blive varig og om der kan laves lokalplan for området og om havnen kan sige noget som helst om, hvad de har af planer. Konklusionen er:

Havnen er kontraktligt forpligtet overfor Fynsværket. Dette udelukker **både** *varighed* og *lokalplan*. Havnen er **ikke** bekendt med aktuelle planer om udvidelse på Fynsværket.

Direktør og jurist i Danmarks Kolonihaveforbund, Ditte Jensen, har påtaget sig at etablere kontakt direkte til Fynsværket.

Hun vil undersøge om man kan aftale, at Fynsværket kan varsle evt. tiltag fra deres side med fx to eller måske fem år. Jeg havde håbet, at have et svar med i dag, men Ditte Jensen har endnu ikke hørt fra Fynsværket, om de ønsker at indgå i en sådan dialog.

Jeg er nødt til at sige, at der IKKE er noget vi kan gøre for at ændre kontraktvilkårene. Fynsværkets ENESTE udvidelsesmulighed er det område, hvor vi bor. Så det kan IKKE laves om. MEN når det er sagt, så er det slet ikke sikkert at situationen opstår. Det er jo bare vigtigt, at vi kender vilkårene.

Så vil jeg sige lidt om Byggetilladelser

I forbindelse med den nye kontrakt er det blevet tydeligt, at lejere i Baagø IKKE skal søge byggetilladelse gennem havelodsselskabet.

Baagø er ikke en varig have.

Derfor gælder der nogle andre regler, end dem vi hidtil er blevet oplyst om fra Havelodsselskabet.

Byggetilladelser skal fremadrettet søges hos Odense Kommune, By- & Kulturforvaltningen. Det er de kommunale regler, der gælder og altså IKKE dem fra havelosselskabet.

Det betyder blandt andet noget for bebyggelsesprocenten og for højde på bygninger. Men det betyder også, at vi ikke er forpligtede på, at husene skal have saddeltag.

Jeg lægger link på vores hjemmeside til Odense Kommunes hjemmeside, hvor man skal søge sine tilladelser. Og jeg skal lige sige, at det er gratis.

Praktisk foregår det således, at INTET byggeri må påbegyndes, før der foreligger kommunal tilladelse og en kopi af denne er afleveret til foreningen og her registreret og lagt i arkivet.

Jeg også lige huske at sige, at man også skal søge om tilladelser til at lave samletanke. Der søger man også kommunen, men det kommer Anja & Laura nærmere ind på.

Jeg kan konstatere, at Odense Havelodsselskab ikke på særlig betryggende vis har varetager vores interesser.

Jeg mener, at deres varetagelse af vore interesser er under al kritik. Jeg er dog samtidig nødt til at IGEN at sige, at de vilkår, som fremgår af kontrakten, ikke kan ændres. Det ville heller ikke have været anderledes, hvis vi have været inddraget i processen.

Nu hvor vi er her alle sammen, skal jeg også fortælle jer noget om **at have adresse herude**. Ifølge af loven om Folkeregistret, skal man have sin adresse der, hvor man "bor og opholder sig". Bestyrelsen har modtaget henvendelser fra Folkeregisteret i Odense Kommune, hvor de beder os om at bekræfte, at lejere herude, der har angivet Baagø som deres bopælsadresse, også bor og opholder sig her.

Til dette har vi svaret, at vi gerne undersøger, om de pågældende har en lejekontrakt her. Men vi har også sagt, at vi IKKE kan skrive under på bo og ophold. Vi har for det første ikke ressourcerne og for det andet synes vi heller ikke, at det kan være vores opgave at checke vores medlemmers gøren og laden.

For at undgå eventuelle misforståelser, skal jeg lige sige, at bopælsadresse og postadresse IKKE er det samme.

Man kan godt meddele postvæsenet, at man ønsker at modtage sin post herude – hvad enten man opholder sig her eller ej.

Inden jeg giver ordet til Anja og Laura, skal jeg lige fortælle jer, at:

Jeg har sammen med Danmarks Kolonihaveforbund været til møde med Odense Kommune for at høre, om man overhovedet kan pålægge os spildevandshåndtering og opmåling, når vi ikke er varige.

Det **kan** man. Og det **skal** man. Og det **vil** man. **Miljølovgivningen skal holdes uanset hvilke vilkår, vi lejer jorden på**. Baagø er således forpligtet på at etablere en lovlig spildevandshåndtering.

Kommunens krav til en **bæredygtig spildevandshåndtering** gælder ALLE kolonihaver og de er UFRAVIGELIGE, ligesom som også opmåling af bebyggelserne i den enkelte have er noget, som vi SKAL gøre. Ingen af disse ting står altså til diskussion og det er ikke noget, som hverken vi, Havelodsselskabet eller for den sags skyld vores hovedorganisation, Danmarks Kolonihaveforbund kan gøre noget for at ændre på. HELLER IKKE selvom vi ikke er en varig kolonihave og altså kan risikere at blive opsagt, hvis Fynsværket får brug for arealet.

Jeg skal også sige, at bestyrelsen vil holde den enkelte haveejer ansvarlig for eventuelle brud på miljølovgivningen. Kommunen kan nemlig via påbud og følgende bøder forlange lovliggørelse af evt. installationer eller mangel på samme. Og disse vil foreningen naturligvis IKKE betale.

Og nu vil jeg give ordet til Anja og Laura fra Odense Kommune.

Tak for det, Anja & Laura

Om et øjeblik giver vi ordet frit, så I kan stille spørgsmål og kommentere. Men først vil jeg lige sige, at I måske sidder og tænker over, hvorfor pokker vi først holder dette møde nu.

I bestyrelsen har vi valgt den tilgang, at vi ville have så godt styr på situationen, som vi kunne få. Vi har ikke villet informere, før vi syntes, at vi havde vendt hver en sten.

Vi ville gerne kunne fremstille sagerne korrekt – og også være i stand til at besvare både vore egne spørgsmål og jeres. Det har trukket en del tænder ud, for som i har kunnet høre, har det ikke været helt ligetil alt sammen.

Nu holder vi 10 minutters strække-ben-pause. Vi mødes igen kl: XX:XX Og bagefter vil Henrik så styre ordet.