



Punkt 10.

Ekspropriation af rettigheder til etablering og sikring af spildevandsledninger mv. i området ved Krøjbergvej, Marksvinget og Torndalstrand m.fl. - sommerhusområdet Hals-Hou - etape 4+5

2015-003102

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

at der træffes beslutning om ekspropriation af rettigheder til etablering af spildevandsledninger og sikring af ledningsanlæg ved tinglysning af deklARATIONER samt rettigheder til midlertidig brug af arealer til arbejdsarealer og interimsveje mv. i henhold til lov om

miljøbeskyttelse §§ 58-64b og i overensstemmelse med proceduren i lov om offentlige veje §§ 43-67a,

at de indgåede forligsaftaler med lodsejerne om ekspropriationserstatningen godkendes, og

at By- og Landskabsforvaltningen i øvrigt bemyndiges til at indgå forlig med lodsejerne vedrørende erstatningen.

Rose Sloth Hansen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.

Lasse P. N. Olsen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Formål og begrundelse for ekspropriation. Ekspropriationens omfang

Aalborg Byråd har den 8. september 2014 (punkt 3) godkendt en ændring af kommunens spildevandsplan, som bl.a. indebærer, at en nærmere afgrænset del af sommerhusområdet Hals-Hou, omfattende et område fra Krøjbergvej i syd til Marksvinget og Torndalstrand i nord (etape 4-5), skal spildevandskloakeres inden den 31. december 2016. Baggrunden herfor er bl.a., at fortsat nedsivning af spildevand pga. høj grundvandsstand og tæthed mellem anlæggene ikke er miljømæssigt forsvarligt i sommerhusområdet.

Ændringen af spildevandsplanen indebærer, at denne del af sommerhusområdet (etape 4-5) nu skal spildevandskloakeres. Formålet hermed er at opnå forbedring af forholdene for afledning af spildevand i sommerhusområdet og forbedring af de miljømæssige forhold. Ejendommene skal herefter aflede sanitært spildevand til de planlagte offentlige kloakledninger.

For at gennemføre spildevandskloakeringen i overensstemmelse med ovennævnte ændring af kommunens spildevandsplan er det nødvendigt at ekspropriere arealer til pumpestationer og rettigheder til etablering af spildevandsledninger og sikring af ledningsanlæggene ved tinglysning af deklARATIONER samt rettigheder til midlertidig brug af arealer til arbejdsarealer og midlertidige veje (interimsveje) mv. i anlægsperioden.

Ledninger og brønde til spildevandskloakeringen placeres hovedsageligt i private fællesveje, hvor der tinglyses deklARATION til sikring af anlæggene. På nogle ejendomme er det dog nødvendigt at etablere spildevandsledninger og -anlæg udenfor vejarealer, og på disse ejendomme tinglyses ligeledes en deklARATION med et servitutbælte til sikring af ledningsanlægget. Herudover er enkelte ledningsstræk placeret i kommuneveje. Fra hovedledning til skel på den enkelte ejendom etableres stik, som lodsejeren skal anvende ved tilkobling af egne kloakker til anlægget.

Ekspropriationsbeslutningen omfatter rettighedserhvervelse til etablering og sikring af spildevandsledninger i området i overensstemmelse med ekspropriationsplanen. Ledningsanlæggene sikres ved tinglysning af en deklARATION på de berørte ejendomme med et servitutbælte på 2-3 meter på hver side af ledningerne. Endelig omfatter beslutningen ekspropriation af rettigheder til midlertidig brug af arealer til arbejdsarealer, oplagspladser og til etablering af midlertidige veje (interimsveje) i anlægsperioden. Interimsvejene anlægges i samme trace som ledningerne og fjernes, når anlægsprojektet er færdigt. Interimsvejene anlægges maksimalt i 6 m bredde. Efter endt benyttelse reetableres arbejdsarealer og interimsveje.

Berørte ejendomme og anlægsperiode

Ekspropriationens omfang fremgår af udarbejdet ekspropriationsbeskrivelse med lodsejerfortegnelse samt tilhørende ekspropriationsplaner, som forefindes i sagen. Nærværende ekspropriationsbeslutning omfatter ejendommene lb. nr. 44, 47, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 99, 100, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 146, 149, 150, 151, 152, 153 og 154.

Ekspropriationsbeslutningen i denne sag omfatter således i alt 70 ejendomme, hvoraf 3 ejendomme (lb. nr. 90, 126, 129) ejes af flere ejere i sameje.

Anlægsperioden forventes at være i perioden fra 1. september 2015 – 30. juni 2016.

Øvrige oplysninger

Under åstedsførelserne den 24. februar, 26. februar og den 2. marts 2015 blev der redegjort for den påtænkte ekspropriation og dennes nærmere omfang, og det blev påvist, hvorledes de påtænkte foranstaltninger vil berøre de af ekspropriationen omfattede ejendomme.

Der er foreløbigt indgået forlig om erstatningen for etablering og sikring af ledningsanlæg mv. med ejerne af 35 ejendomme. Herudover har ejerne af foreløbigt i alt 25 ejendomme givet samtykke til, at anlægsarbejdet med etablering af pumpestationer og ledningsanlæg mv. kan påbegyndes umiddelbart efter byrådets beslutning om ekspropriation.



Under åstedsforsretningen og i den efterfølgende indsigelsesperiode er der indkommet følgende indsigelse mod projektet, forslag til ændringer og bemærkninger vedr. erstatningens fastsættelse:

Indsigelser og bemærkninger fra lb. nr. 142, Tove og Harry Steen Pedersen:

Forslag til ændret placering af ledninger og bemærkninger til projektet

Ejeren af ejendommen Torndrupstrand 49 anfører, at de overordnet set er meget positive over at få projektet gennemført, men ejeren har svært ved at acceptere, at de to kloakledninger er planlagt placeret på den nederste del af ejendommen. Såfremt ledningerne i projektfasen i stedet var blevet placeret 12-15m længere mod øst i fællesarealet på matr. nr. 20ei (lb. nr. 129), tilhørende Grundejerforeningen Torndrupstrand, ville man helt kunne have undgået ekspropriation til etablering af ledningerne på 7 grunde. Herudover gennembyder det valgte ledningstracé et område, som ejerne igennem de sidste 25 år har forsøgt at fastholde som lyngbeklædt hede, hvilket det også er registret som i henhold til naturbeskyttelsesloven. Ejeren har samtidig fremsendt et forslag til en anden placering af ledningerne, som i stedet vil berøre et område tilgroet med hybenroser, som ejerne gerne vil have udryddet. Ejerne ønsker på baggrund heraf belyst, hvilke overvejelser, der er foretaget omkring en alternativ og mindre indgribende placering i forhold til placeringen på deres grund.

Svar: Ikke imødekommet

Ejers indsigelser og ændringsforslag er blevet forelagt Aalborg Forsyning, Kloak A/S, som oplyser, at tracéet for de kloakledninger, der er planlagt til at forløbe over ejendommen, er fastlagt således, at der i videst mulig omfang tages hensyn til den beskyttede natur i området samt ud fra overordnede hydrauliske forhold.

Den i indsigelsen alternativt foreslåede placering af ledninger 12-15 meter mod øst i fællesarealet ligger indenfor det beskyttede naturområde, EF-habitatområde. Ifølge Naturstyrelsen skal ledningerne etableres udenfor EF-habitatområde, hvorfor ledningstracéet er planlagt til at forløbe over ejendommen matr. nr. 20ax (lb. nr. 142) samt de øvrige grunde, der i indsigelsen refereres til. Det har betydning for tracéet over ejendommen matr. nr. 20ax (lb. nr. 142), at EF-habitatområdet ved den sydligere beliggende ejendom matr. nr. 130c (lb. nr. 127) strækker sig længere mod vest end ved matr. nr. 20ax (lb. nr. 142).

For at minimere antallet af pumpestationer er der truffet beslutning om, at kloakledningerne i sommerhusområdet anlægges med mindst muligt fald. Af hensyn til afløbssystemets funktion er det derfor mest hensigtsmæssigt at etablere kloakledningerne i lige strækninger med begrænsede antal af retningsændringer. Af bl.a. denne årsag er der valgt et ledningstracé i lige linje over de østligt beliggende sommerhusgrunde – herunder også ejendommen matr. nr. 20ax (lb. nr. 142). I anlægsmæssig henseende har erfaringerne fra tidligere projekter i sommerhusområdet vist, at der er store udfordringer i at etablere midlertidig grundvandsenkning tæt på østkysten, hvor gravedybden er stor. Grundvandsstanden har vist sig at variere med vandstanden i Kattegat, og denne sammenhæng er mere udtalt, jo nærmere ledningstracéet placeres kysten og lagunerne i området. Af denne årsag har det også været et ønske, at kloakledninger rykkes så langt mod vest som muligt. På baggrund heraf kan ejerens indsigelser og forslag til alternativ placering af ledningerne ikke imødekommes.

Bemærkninger til deklaration om kloakledning

Herudover har ejeren fremsat bemærkninger til det fremsendte udkast til deklaration om kloakledning pålagt ved deklaration. Ejeren gør indsigelse mod afsnit 5 i deklarationen, hvori det er anført, at der er indgået en privatretlig aftale med ejeren af ejendommen om ledningernes placering mv. og erstatning er udbetalt, samt at gæsteprincippet er fraveget, således at ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af en ændret benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt, skal bekostes af ejeren af ejendommen. Ejeren anfører, at gæsteprincippet er meget principielt, idet ejeren opfatter det som en beskyttelse af den enkelte lodsejer mod meget store uforudsete økonomiske byrder og dermed også må få meget stor betydning ved fastsættelse af eventuelt erstatning.

Svar: Delvist imødekommet

Aalborg Forsyning Kloak A/S meddeler hertil, at det pågældende afsnit i deklarationen, hvori det er anført, at der er indgået en privatretlig aftale med ejeren af ejendommen om ledningernes placering mv., og at gæsteprincippet er fraveget mv., vil blive slettet i deklarationen, der pålægges de ejendomme, som er omfattet af ekspropriationsbeslutningerne i forbindelse med spildevandskloakeringen. Begrundelsen herfor er, at deklarationen om ledningsanlæggene ikke bliver pålagt ejendommene ved privatretlig aftale men ved ekspropriationen med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens §58. Ved ekspropriation er det unødvendigt at anføre i dekla-



rationen, at gæsteprincippet er fraveget, fordi der ved ekspropriation skal fastsættes erstatning for indgrebet på ejendommen og pålægget af deklarationen til sikring af ledningsanlægget efter praksis herfor.

Bemærkninger vedr. erstatningen

Herudover fremsætter ejeren følgende synspunkter vedr. erstatningens fastsættelse. For så vidt angår deklarationserstatningen anfører ejeren, at da der er dobbelt ledninger over ejendommen, må det udløse en større erstatning, da der vil være den dobbelte risiko for, at der kan opstå en skade på ledningerne, og at der skal graves op på grunden. By- og Landskabsforvaltningen bemærker hertil, at deklarationserstatningen efter fast praksis fastsættes efter størrelsen af deklarationsarealet på ejendommen (ca. 209 m²) til et beløb svarende til halvdelen af kvadratmeterprisen ifølge den offentlige ejendomsvurdering, og at erstatningen ikke skal forhøjes som følge af, at der etableres 2 ledninger i det samme tracé.

Herudover anfører ejeren, at sommerhuset ikke med rimelighed kan udlejes i september 2015 og maj-juni 2016, da interimsvæjen vil være anlagt tværs over grunden i 10 måneder, hvilket medfører et lejetab på ca. 20.000 kr. By- og Landskabsforvaltningen bemærker hertil, at et krav om erstatning for eventuel kommende lejetab ikke kan imødekommes, da erstatning forudsætter, at der kan dokumenteres et konkret økonomisk tab, som ikke kunne være undgået eller begrænset, og at der er årsagsforbindelse til ekspropriationen og anlægsarbejderne i området. Det bemærkes desuden, at der ikke tidligere er blevet givet erstatning for tab af leje i forbindelse med ekspropriationssagerne med henblik på spildevandskloakeringen af sommerhusområdet Hals-Hou.

Endelig anfører ejeren, at erstatning for beplantning på ejendommen er uden betydning, da det er væsentligt, at alt bliver retableret som inden anlægsarbejdet. Ejeren kræver derfor, at et træ og buske på ejendommen genplantes, samt at lyng og græs bliver retableret. By- og Landskabsforvaltningen bemærker hertil, at erstatningstilbuddet til ejeren indeholder et erstatningsbeløb for den beplantning, som forventes at gå tabt i forbindelse med anlægsarbejdet, og at erstatningsbeløbene generelt er fastsat med den forudsætning, at ejerne kan få beplantningen retableret af anlægsgartnere. Aalborg Forsyning, Kloak A/S udfører generelt ikke retablering af træer og beplantning, som må fjernes i forbindelse med anlægsarbejderne, men vil tilrettelægge arbejderne således, at de nuværende vækstlag på naturarealerne afrømmes, opbevares i depot i anlægsperioden og efterfølgende genudlægges med henblik på, at naturarealerne bliver retableret efter afslutningen af anlægsarbejderne i området.

By- og Landskabsforvaltningen bemærker, at erstatningsspørgsmålet vedrørende ejendommen vil blive indbragt for Taksationskommissionen af Aalborg Kommune, såfremt der ikke opnås forlig herom med ejeren. Taksationskommissionen vil i forbindelse hermed desuden kunne tage stilling til ejerens krav om at få dækket omkostninger til nødvendig sagkyndig bistand i forbindelse med taksationssagen.

Økonomi

Erstatningsbeløbene afholdes af Aalborg Forsyning, Kloak A/S.



Bilag:

Bilag - Lb. nr. 142 - Indsigelse til projektet

Bilag - Lb. nr. 142 - Rids til indsigelse

Bilag - Oversigtsplan