



Punkt 7.

Ekspropriation af rettigheder til etablering og sikring af spildevandsledninger m.v. i området ved Krøjbjergsvej, Marksvinget og Torndalstrand m.fl. - sommerhusområdet Hals-Hou - etape 4+5 (sag 3)

2015-017790

By- og Landskabsudvalget indstiller til byrådet, at der træffes beslutning om ekspropriation af rettigheder til etablering af spildevandsledninger og sikring af ledningsanlæggene ved tinglysning af deklARATIONER samt rettigheder til midlertidig brug af arealer til arbejdsarealer og interimsveje mv. i henhold til lov om miljøbeskyttelse §§ 58-64b, 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.

Beslutning:

Anbefales.

Mai-Britt Iversen 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 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 og arealfortegnelserne for de enkelte ejendomme. Ledningsanlæggene sikres ved tinglysning af en deklaration på de berørte ejendomme med et servitutbælte på 2-3 meter på hver side af ledningerne. Endvidere omfatter afgørelsen 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 retableres 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. 1, 2, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 23, 25, 28, 30, 31, 32, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68.

Ekspropriationsbeslutningen i denne sag omfatter således i alt 44 ejendomme.

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

Øvrige oplysninger

Under åstedsforretningerne den 20. marts, 25. marts og den 26. 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 30 ejendomme. Herudover har ejerne af foreløbigt i alt 28 ejendomme givet samtykke til, at anlægsarbejdet med etablering af pumpestationer og ledningsanlæg mv. kan påbegyndes umiddelbart efter byrådets beslutning om ekspropriation.

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



Indsigelser og bemærkninger fra lb. nr. 9 (Kongelunden 16):

Ejerne af ejendommen Kongelunden 16 har på åstedsforretningen fremsat indsigelse mod projektet og den planlagte ledningsføring over ejendommen. Ejerne vil helst have, at spildevandsledningen helt føres udenfor deres ejendom, og har desuden gjort gældende, at ekspropriationen går ud over, hvad der er nødvendigt til fordel for et spildevandsanlæg, således at Aalborg Forsyning, Kloak A/S skal prøve at finde en løsning, som ligger uden for deres matrikel. Som anden prioritet ønsker ejerne spildevandsledningen rykket så meget mod vest som muligt, da det begrænser mulighederne for at udvide sommerhuset, herunder helst en løsning, hvor så stor en del af deklaraionsbæltet til sikring af ledningen bliver placeret indenfor en afstand på 5 meter fra skel.

Svar: Delvist imødekommet.

Aalborg Forsyning, Kloak A/S har efter åstedsforretningen vurderet alternative ledningsføringer for om muligt at imødekomme ejernes ønsker.

Såfremt spildevandsledningen helt skal gå udenom ejendommen Kongelunden 16, skal ledningen i stedet føres syd og øst om området og anlægges over et areal øst for ejendommene Kongelunden 8-16, hvorfra den skal føres videre til den planlagte pumpestation ved Kongestien (lb. nr. 10). Dette kræver en større ledningslængde på ca. 120 meter, en større gravedybde samt en pumpeump, der er 0,9 m dybere end oprindeligt planlagt. Aalborg Forsyning, Kloak A/S vurderer, at denne større projektændring vil medføre en merudgift på ca. 350.000 kr. Dette er en så betydelig fordyrelse af ledningsanlæggene, at Aalborg Forsyning, Kloak A/S ønsker at fastholde en ledningsføring henover ejendommen Kongelunden 16. Dette også henset til, at ledningsføringen kan ændres, så en udvidelse af sommerhuset mod vest er muligt, ligesom en væsentlig del af deklaraionsbæltet ved en ændring af ledningsføringen over ejendommen vil være beliggende indenfor 5 meter fra skel.

På baggrund heraf har Aalborg Forsyning, Kloak A/S foretaget en ændring af projektet, således at spildevandsledningen i stedet placeres længere nordvest på ejendommen. Ledningen etableres fortsat i nord-sydgående retning over ejendommen, men deklaraionsbæltet er herefter placeret så langt mod vest som muligt mod den eksisterende garage for at friholde et byggefelt til udvidelse af sommerhuset. Herfra føres ledningen videre mod øst langs det nordlige skel indenfor en afstand af 5 meter fra skel, hvor der som udgangspunkt ikke kan etableres sommerhusbebyggelse.

Ejerne har modtaget orientering om denne projektændring med revideret ekspropriationsplan og arealfortegnelse for ejendommen, samt meddelelse om, at projektændringen, som gengivet i den reviderede ekspropriationsplan, vil blive indstillet til byrådets godkendelse.

På baggrund heraf indstilles det, at der træffes afgørelse om ekspropriation af rettigheder til etablering og sikring en spildevandsledning på ejendommen Kongelunden 16 (lb. nr. 9) i overensstemmelse med den reviderede ekspropriation (ekspropriationsplan nr. 2, revideret 27. april 2015).

Indsigelser og bemærkninger fra lb. nr. 61, 66 og 67 (Grundejerforeningen Nørrestrand):

Grundejerforeningen Nørrestrand har på åstedsforretningen fremsat indsigelse mod, at det nordlige af de to spor, som udgør den private fællesvej Nørrestrand, skal anvendes til arbejdsareal. Det er ifølge grundejerforeningen ikke nødvendigt at inddrage dette areal, og det giver store gener for afviklingen af trafikken i området.

Svar: Ikke imødekommet.

Indsigelsen fra Grundejerforeningen Nørrestrand er blevet forelagt Aalborg Forsyning, Kloak A/S, som oplyser, at det ved gennemførelse af anlægsarbejdet i forbindelse med spildevandskloakeringen i videst mulig omfang forsøges at opretholde adgang for køretøjer til sommerhusgrundene. Ved blinde veje planlægges der i flere tilfælde anlagt midlertidige veje, der i anlægsperioden kan benyttes af grundejerne og entreprenørerne til arbejds kørsel.

I det konkrete tilfælde, hvor vejen Nørrestrand er delt i et sydligt og et nordligt spor, er der ikke planlagt etablering af midlertidige køreveje over sommerhusgrunde. I stedet er det nordlige vejspor planlagt benyttet som arbejdsareal til trafik for både entreprenørens køretøjer og adgang til sommerhusene i området. Aalborg Forsyning, Kloak A/S må på baggrund heraf fastholde, at det er nødvendigt at erhverve rettigheder til at benytte det nordlige vejspor af Nørrestrand som arbejdsareal og interimsvej.



På baggrund heraf imødekommes indsigelsen ikke, og det fastholdes således, at afgørelsen om ekspropriationen omfatter erhvervelse af rettigheder til midlertidigt at anvende det nordlige spor af den private fællesvej Nørrestrand til arbejdsareal i anlægsperioden som anført på ekspropriationsplanen (ekspropriationsplan nr. 9).

Økonomi

Erstatningsbeløbene afholdes af Aalborg Forsyning, Kloak A/S.



Bilag:

Bilag 1 - Oversigtsplan.pdf

Bilag 2 -Revideret ekspropriationsplan nr. 2.pdf