



Punkt 13.

Godkendelse af jordfordelingsproces i OSD 1435 – Aalborg Sydøst

2014-33592

Miljø- og Energiudvalget indstiller, at byrådet godkender,

at der igangsættes en jordfordeling i området ved AFV Lundby Krat, Klarup Vandværk og AFV Brunsted-Engkilde under forudsætning af, at Aalborg Kommune afsætter en økonomisk ramme til opkøb af jord eller ejendomme,

at der igangsættes en jordfordeling i området ved Gudumholm Vandværk og VSK Gudumholm Vandværk under forudsætning af, at Aalborg Kommune afsætter en økonomisk ramme til opkøb af jord eller ejendomme,

at der igangsættes en jordfordeling i området ved Ferslev Vandværk under forudsætning af, at Aalborg Kommune afsætter en økonomisk ramme til opkøb af jord eller ejendomme,

at der igangsættes skødehandler i området ved Vaarst Vandværk under forudsætning af, at Aalborg Kommune afsætter en økonomisk ramme til opkøb af ejendomme, evt. ved berigtigelse via en jordfordeling,

at der igangsættes skødehandler i området ved Arndrup Vandforsyningselskab under forudsætning af, at Aalborg Kommune afsætter en økonomisk ramme til opkøb af ejendomme, evt. ved berigtigelse via en jordfordeling,

at der igangsættes skødehandler i området ved AFV Volsted Plantage, evt. ved berigtigelse via en jordfordeling,

at budget på 20 mio. kr. til opkøb af jord eller hele ejendomme til brug for jorddelingsprocessen i hele området indgår i de kommende budgetdrøftelser af B2017-2020, og

at Aalborg Byråd tilkendegiver at se positivt på en kommunal lånegaranti til VSK til lån til finansiering af kompensation for grundvandsbeskyttelse.

Daniel Nyboe Andersen var fraværende.

Beslutning:

Anbefales, idet der tages forbehold vedrørende det 7. "at", som indgår i budgetforhandlingerne vedrørende Budget 2017-2020.

Niels Thomas Krarup var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Miljø- og Energiudvalget besluttede på møde den 20. maj 2015 (punkt 6) at igangsætte en undersøgelse af muligheden for en jordfordeling og om muligt gennemføre en jordfordeling i området omfattet af Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i OSD 1435 Aalborg Sydøst.

I forbindelse med B2015 blev der afsat 600.000 kr. i 2016 og 650.000 kr. i 2017 til de administrative udgifter i forbindelse med jordfordeling i Aalborg Sydøst og i Tylstrup.

Miljø- og Energiforvaltningen har i september 2015 iværksat en ejendomsmæssig forundersøgelse med henblik på at undersøge grundlaget for en jordfordeling i området Aalborg Sydøst.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse er udført af NaturErhvervstyrelsen og er afrapporteret i februar 2016 (se bilag 1).

Baggrund

For 9 af de 18 vandværker, der er omfattet af Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i OSD 1435 Aalborg Sydøst, er der fastlagt en sårbar nærzone. Det er sket de steder, hvor der er et særligt behov for at begrænse udvaskningen af nitrat og miljøfremmede stoffer. Arealerne i sårbar nærzone skal sikres med tinglyste dyrkningsdeklarationer. Restriktionerne omfatter en maksimal udvaskning på 25 mg nitrat pr. liter fra rodzonen og ingen brug af pesticider.

Dette mål kan opnås på tre måder:

- Ved frivillig deltagelse i jordfordeling
- Gennem individuelle frivillige aftaler med lodsejerne
- Gennem påbud fra Aalborg Kommune, hvis en frivillig løsning ikke kan opnås.

Uafhængigt af metoden til grundvandsbeskyttelse vil ejerne af arealerne få udbetalt fuld erstatning (en engangserstatning) for værdinedgangen ved tinglysning af dyrkningsdeklarationer på arealerne i sårbar nærzone. Det er henholdsvis Vandsamarbejde Aalborg og VSK (Vandforsyningen Sejflod Kanten), der skal udbetale erstatningerne til lodsejerne.

Resultater af den ejendomsmæssige forundersøgelse

NaturErhvervstyrelsen vurderer i rapporten, at der er mulighed for at gennemføre jordfordeling i tre områder.

Rapporten understreger, at det vil være nødvendigt, at Aalborg Kommune er villig til at købe arealer og ejendomme – også arealer, der er omfattet af dyrkningsrestriktioner.

Den ejendomsmæssige forundersøgelse er 1. fase i en jordfordeling. Forundersøgelsen er ikke en forhandling, men en uformel drøftelse med lodsejerne om ønsker og interesse for deltagelse i en efterfølgende jordfordeling. De ca. 70 lodsejere, som NaturErhvervstyrelsen har talt med, har blot tilkendegivet, om de har interesse i jordfordeling eller ej. Forundersøgelsen giver et billede af, om det er muligt at gennemføre en jordfordeling i et konkret område. Det er ikke en afklaring af, hvordan jordfordeling kommer til at foregå eller de egentlige forhandlinger. Det sker i fase 2, der er selve jordfordelingen.

Jordfordeling

Rapporten konkluderer, at der som udgangspunkt er grundlag for opstart af en jordfordeling i følgende 3 områder, som samlet set omfatter 6 vandværker:

- AFV Lundby Krat, Klarup Vandværk og AFV Brunsted-Engkilde
- Gudumholm Vandværk og VSK Gudumholm Vandværk
- AFV Ferslev.

For alle tre områder gælder, at NaturErhvervstyrelsen vurderer, at det bliver nødvendigt, at Aalborg Kommune opkøber ejendomme uden for sårbar nærzone, samt at Aalborg Kommune eller Vandsamarbejde Aalborg/VSK køber arealer med dyrkningsdeklarationer inden for sårbar nærzone.

Skødehandler



For de resterende 3 indvindingsoplande konkluderer rapporten, at der ikke er grundlag for en jordfordeling. Det anbefales i rapporten, at erstatningsjorden for arealer i sårbar nærzone til Vaarst Vandværk, Arndrup Vandforsyningsselskab og AFV Volsted Plantage købes ved skødehandler. Skødehandler anvendes, når der ikke er grundlag for en jordfordeling og gennemføres i øvrigt på samme vilkår som i en jordfordeling uden udgift for lodsejeren. Er der samtidighed med en jordfordeling i et nærliggende område, kan skødehandler udføres i sammenhæng med jordfordelingen og eventuelt berigtiges via denne jordfordeling.

Både ved Vaarst Vandværk og Arndrup Vandforsyningsselskab vurderer rapporten, at det kan blive nødvendigt, at Aalborg Kommune opkøber en ejendom. Samtidig skal Aalborg Kommune eller Vandsamarbejde Aalborg være indstillet på at skulle købe arealer med deklaration inden for sårbar nærzone.

AFV Volsted Plantage adskiller sig fra de øvrige vandværker, idet indvindingsoplandet primært er dækket af skov, og ønsker om erstatningsjord er forholdsvis lille, svarende til ca. 10 ha. Det anbefales, at erstatningsjorden købes ved skødehandler, forudsat at det er muligt at finde tilstrækkelige arealer til brug som erstatningsjord. Det vurderes i rapporten, at det ikke er nødvendigt for Aalborg Kommune eller Vandsamarbejde Aalborg at købe arealer med deklaration inden for sårbar nærzone til AFV Volsted Plantage.

Forudsætninger for gennemførelse af en jordfordeling

Optimalt set sker samtlige handler i en jordfordeling ved jordfordelingskendelsen, således at det ikke er nødvendigt med udlæg for Aalborg Kommune forud for denne skæringsdato. NaturErhvervstyrelsen vurderer dog, baseret på erfaringer fra jordfordelinger, at det vil være nødvendigt, at Aalborg Kommune er villig til at købe arealer og/eller ejendomme uden for sårbar nærzone, hvis en jordfordeling skal lykkes. De erhvervede arealer videresælges og skifter ejer ved jordfordelingskendelsen eller videresælges efterfølgende, men Aalborg Kommune kan også være ejer af ejendomme eller jord i området, når jordfordelingen er afsluttet.

En jordfordeling i området vil være begrænset af, at der kan skaffes de nødvendige og tilstrækkeligt attraktive erstatningsjorde, samt at der kan findes købere til de arealer, som lodsejerne ønsker at sælge.

Vandværker og vandsamarbejder må gerne købe og eje jord med henblik på at beskytte drikkevandet. Det vil sige, at vandsamarbejderne ikke har mulighed for at opkøbe jord uden for vandværkernes indvindingsoplande.

VSK har oplyst, at de ikke har den fornødne kapitalbeholdning til udbetaling af erstatninger, hvis der gennemføres en jordfordeling. VSK får derfor behov for at låne penge til finansiering af kompensation for grundvandsbeskyttelse. VSK er som vandselskab underlagt Vandsektorloven og er derfor afhængig af, at finansiering af grundvandsbeskyttelse kan indregnes i deres prisloft. Miljø- og Energiforvaltningen vurderer, at de finansielle omkostninger, renter og gebyrer i forbindelse med et lån til grundvandsbeskyttelse kan indregnes i prisloftet. Borgmesterens Forvaltning har vurderet, at kommunen kan stille lånegaranti uden, at det påvirker den kommunale låneramme.

Økonomi

Orbicon beskrev i 2014, at der vil være omkostninger til selve planlægningen af jordfordelingen (jordfordelingsplanlæggeren), landinspektør samt jordbrugskommissionen (sekretariatsbetjeningen hos NaturErhvervstyrelsen) samt udgifter til tinglysning på 0,6% af købesummerne i jordfordelingen. Omkostningerne forbundet med en jordfordeling betales typisk af rekvirenten, som i dette tilfælde er Aalborg Kommune.

Orbicon vurderede, at en vellykket jordfordeling for ca. 40 ejendomme koster ca. 1,25 mio. kr. Det blev forudsat, at erhvervelse af erstatningsjord først skulle afregnes på jordfordelingens skæringsdato, hvorved der ikke var udgifter for Aalborg Kommune til opkøb af arealer og ejendomme til initiering af jordfordelingsprocessen.

Såfremt jordfordeling i Aalborg Sydøst og i Tylstrup kommer til at omfatte flere ejendomme, kan der blive behov for flere midler end de 1,25 mio. kr. Udgiften til en jordfordelingsproces vil afhænge af antal lodsejere og handler samt eventuelle udgifter til opkøb af ejendomme (både købesum og købsomkostninger).

Den økonomiske risiko for Aalborg Kommune ved at igangsætte en jordfordeling, som ender med ikke at lykkes, kan formentlig begrænses til udgiften til jordfordelingsplanlæggeren (overslag er ca. 10-12 timer pr.



ejendom svarende til ca. 700.000 kr.). Hertil kommer udgifter til eventuelle køb og salg af ejendomme, som Aalborg Kommune kan have erhvervet i en opstartsfasen til en mislykket jordfordeling.

Med baggrund i den ejendomsrættlige forundersøgelse har NaturErhvervstyrelsen vurderet, at der er behov for, at Aalborg Kommune opkøber ejendomme til at initiere jordfordelingsprocessen. Ejendommene skal indgå som erstatningsjord, og eventuel overskydende jord kan Aalborg Kommune sælge efter afslutning af jordfordelingsproces. Et sådant udlæg er dog forbundet med risiko for tab i forbindelse med salg.

Der vil være et løbende behov for drifts- og vedligeholdelsesudgifter særligt for kommunale arealer uden landbrugsdrift. Erhvervelse af arealer inden for sårbar nærzone vil således få en økonomisk konsekvens for Aalborg Kommune. Køber Vandsamarbejde Aalborg/VSK arealer inden for sårbar nærzone, vil det være forbundet med ekstraudgifter for forbrugerne. Driftsomkostningerne til skov er primært forbundet med etablering, mens de løbende udgifter vil kunne finansieres ved en fornuftig forstmæssig drift. Naturarealer (eng, hede, overdrev) er oftest forbundet med løbende driftsudgifter til slåning, hegn og græsning mv. med fradrag i de eventuelle muligheder for at søge landbrugsstøtte/støtte til naturpleje.

Aalborg Kommune har i 2016 købt en ejendom til skovrejsning i området. Med baggrund i dette køb har Miljø- og Energiforvaltningen skønnet, at der vil være et behov for en budgetramme på 20 mio. kr. til opkøb af jord/ejendomme til brug for jordfordelingsprocessen i Aalborg Sydøst og i Tylstrup.

Centrale parter

I forbindelse med gennemførelse af en jordfordeling vil det generelt blive vurderet, om en række andre interesser kan tilgodeses, herunder skovrejsning samt udlægning og udvikling af natur. De centrale parter vil være By- og Landskabsforvaltningen og Naturstyrelsen, som vil blive inddraget.

Ifølge Aalborg Kommunes styrelsesvedtægt hører køb og salg af jord og fast ejendom under By- og Landskabsudvalget. Efter Miljø- og Energiudvalgets principbeslutning om konkrete køb af faste ejendomme vil disse sager derfor blive videresendt til By- og Landskabsudvalget til videre foranstaltning.

Vandsamarbejde Aalborg/VSK dækker erstatningerne forbundet med værdinedgangen i forbindelse med tinglysning af dyrkningsdeklarationer på de berørte arealer i sårbar nærzone og vil desuden blive inddraget i en drøftelse af rækkefølgen for igangsætning af jordfordeling.

Det videre forløb

Når det er besluttet, at jordfordeling skal igangsættes i Aalborg Sydøst, vil Miljø- og Energiforvaltningen vælge en konsulent (jordfordelingsplanlægger), som skal forestå selve jordfordelingsprocessen.

Processen med skødehandler i Tylstrup vil blive fremlagt for Miljø- og Energiudvalget til beslutning snarest.

Vandsamarbejde Aalborg/VSK inddrages i en drøftelse af rækkefølgen af de enkelte projekter samt tidsforløb og milepæle for jordfordelingsprocessen. Desuden skal rollefordelingen koordineres, således at processen forløber optimalt. Vandsamarbejde Aalborg/VSK skal være parat til at forhandle med involverede lods ejere, herunder fastlægge og udbetale erstatninger, når en jordfordeling igangsættes.

Samlet vurdering

Der er i efteråret 2015 foretaget en undersøgelse af grundlag for en jordfordeling i Aalborg Sydøst. Undersøgelsen viser, at der er grundlag for opstart af en eller flere jordfordelinger i Aalborg Sydøst, samt at skødehandel vurderes som en mulig løsning for de resterende indvindingsområder.

En jordfordeling i området vil være begrænset af, at der kan skaffes de nødvendige og tilstrækkelig attraktive erstatningsjorde, samt at der kan findes købere til de arealer, som lodsejerne ønsker at sælge.

Rapporten konkluderer, at det kan blive nødvendigt, at Aalborg Kommune opkøber ejendomme med arealer uden for sårbar nærzone, hvis en jordfordeling skal lykkes. Det er desuden nødvendigt, at Aalborg Kommune og/eller Vandsamarbejde Aalborg/VSK er villige til at købe arealer omfattet af dyrkningsrestriktioner. Det er således en forudsætning for opstart af en jordfordeling, at Aalborg Kommune afsætter en økonomisk ramme til opkøb af ejendomme i forbindelse med drøftelserne af B2017-2020.



Budgetlægning af en økonomisk ramme afventer dermed drøftelserne af B2017-2020, og de projekter, hvor det kan blive nødvendigt med opkøb af ejendomme, kan ikke igangsættes før en afklaring. Det skal besluttes om igangsætning af jordfordelingen skal påbegyndes eller afvente budgetdrøftelserne. Det vurderes dog, at skødehandler i Volsted Plantage kan igangsættes.

Det er Vandsamarbejde Aalborg/VSK, der dækker erstatningerne forbundet med værdinedgangen af de berørte arealer i sårbar nærzone. VSK har oplyst, at de ikke har den fornødne kapital til udbetaling af erstatninger og vil forventeligt anmode om en kommunal lånegaranti til lån til finansiering af kompensation for grundvandsbeskyttelse.

Idet der i B2015 er afsat midler i 2016 og 2017 til administrative udgifter, har jordfordelingsprojekterne i henholdsvis Aalborg Sydøst og Tylstrup en deadline med udgangen af 2017.



Bilag:

Oversigtskort - Jordfordeling

Rapport - ejendomsræssig forundersøgelse

Stort lodsejerkort