



Punkt 6.

Orientering om status for Jordfordelingsprojektet i Aalborg Syd Øst

2016-012045

Miljø- og Energiforvaltningen fremsender til Miljø- og Energiudvalget til orientering en status for jordfordelingsprojektet i Aalborg Sydøst.

Beslutning:

Til orientering, idet der til Miljø- og Energiudvalgsmødet den 19. juni 2019 udarbejdes en indstilling om at forlænge perioden til jordfordelingsprojektet frem til 31. december 2019. Til indstillingen udarbejdes et notat der belyser mulighederne for hektarstøtte, økonomi ved henholdsvis fortsat jordfordeling eller skødehandel samt vurdering fra de involverede vandværker.



Sagsbeskrivelse

Med vedtagelse af Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Aalborg Sydøst besluttede byrådet den 8. juni 2015 (punkt 9), at igangsætte undersøgelse af mulighederne for at gennemføre en jordfordeling, for at imødekomme ønsker fra blandt andre lodsejerne i området, med henblik på at mindske ulemperne ved gennemførelse af dyrkningsrestriktioner til grundvandsbeskyttelse.

I september 2015 blev der igangsat en ejendomsræssig forundersøgelse. Undersøgelsen, der blev gennemført af NaturErhvervsstyrelsen, viste, at der var grundlag for igangsætning af en jordfordeling i dele af området Aalborg Sydøst. Den pegede endvidere på, at der var et behov for opkøb af arealer til igangsættelse af jordfordelingen.

Aalborg Byråd besluttede den 13. juni 2016 (punkt 2) at igangsætte en jordfordelingsproces i Aalborg Sydøst.

Miljø- og Energiforvaltningen søgte i forbindelse med drøftelserne om Budget 2017-2020 om en budgetramme på 20 mio. kr. til opkøb af jord/ejendomme til brug for jordfordelingsprocessen, men ønsket blev ikke imødekommet.

Jordfordelingen har været på dagsorden på Miljø- og Energiudvalgets møder den 29. marts 2017 (punkt 4, den 21. marts 2018 (punkt 8) og den 5. september 2018 (punkt 9). Desuden er Miljø- og Energiudvalget løbende blevet orienteret, bl.a. 18/1 2017 (punkt 2), 18. april 2018 (punkt 23), 2. maj 2018 (punkt 6), 31. maj 2018 (punkt 10), 2/5 2019 (punkt 15) og 15. maj 2019 (punkt 10).

Jordfordelingens skæringsdato den 1. maj 2019 er overskredet, uden at det har været muligt at komme tæt på et samlet aftalesæt. Det kommunale jordfordelingsprojekt afsluttes derfor. Forvaltningen vil i forbindelse med afslutningen på projektet sikre, at viden overdrages, så vandværker og lodsejere i området kan videreføre forhandlingerne. Vandværkerne har løbende været med i processen og er klar til at gå videre med at sikre grundvandsbeskyttelse med baggrund i de muligheder, der fortsat er opnåelige med baggrund i jordfordelingsprojektet.

Forudsætninger for jordfordelingen

Jordfordeling er et værktøj, der ideelt set kan skabe løsninger på tværs af interesser. Det er et puslespil, hvor der byttes jord gennem forhandling om køb og salg af jordarealer mellem de deltagende lodsejere. Formålet er at fordele jordarealer på en mere hensigtsmæssig måde i forhold til den ønskede arealanvendelse.

Jordfordelingen er et tilbud, og deltagelsen er frivillig for den enkelte lodsejer. En jordfordeling i området vil således være begrænset af, om der kan identificeres lodsejere, der ønsker at bytte eller sælge de nødvendige og tilstrækkelige attraktive erstatningsjorde, samt om der kan findes købere til de arealer, der får tinglyst restriktioner, og som nogle af lodsejerne ønsker at sælge.

Det er et kompliceret projekt med mange parter og interesser, herunder både lodsejere, vandværker, kreditforeninger og Aalborg Kommune.

Samtidig med jordfordelingsforhandlingerne med lodsejerne, skal vandværkerne også involveres i aftalerne om grundvandsbeskyttelse og dyrkningsrestriktioner herunder erstatningsfastsættelser. Den pris vandværkerne betaler i erstatning for tinglysning af deklARATIONERNE i en jordfordeling skal være den samme, som hvis det havde været en frivillig forhandling af en dyrkningsaftale eller et pålæg efter Miljøbeskyttelseslovens § 26a.

Det medfører, at lodsejerne, ud over at acceptere betingelserne i en jordfordeling, også skal acceptere principperne for erstatningsfastsættelse ved grundvandsbeskyttelse, for at jordfordelingen kan blive en succes.

Aalborg byråd afsatte midler til dækning af de administrative udgifter i forbindelse med en jordfordeling i Aalborg Sydøst. Der blev ikke afsat midler til køb af jord/ejendomme samt udgifter forbundet hermed.



Erstatningsfastsættelse af arealerne foretages ud fra konkrete vurderinger af arealerne, således at den korrekte pris i handel og vandel opnås. Vurderingerne er således i overensstemmelse med afgørelser fra taksation- og overtaksationskommissionerne og afspejler den nuværende markedspris, uden hensyn til den pris (høj eller lav) som lodsejer har betalt for den. Kommunen har ikke mulighed for at kompensere for tab for jord der er købt dyrere end den nuværende markedsværdi.

Proces

Aalborg Kommune igangsatte jordfordelingen i november 2016, som et tilbud til de lodsejere, der har et behov for jord som erstatning for de jorde, der får tinglyst restriktioner for at sikre grundvandsbeskyttelsen.

I den oprindelige tidsplan for jordfordelingsprojektet var afslutning på forhandlinger sat til den 15. september 2017. I august 2017 var der behov for yderligere tid, da forhandlingerne viste gode muligheder for at nå langt med lodsejerne i forhold til projektets formål. Derfor blev det besluttet at ændre tidsplanen, og tidspunktet for afslutning af forhandlinger blev ændret til den 1. maj 2018.

Jordfordelingsforhandlingerne blev skubbet yderligere et år til 1. maj 2019, da der fortsat omkring 1. maj 2018 var gang i konstruktive forhandlinger med gode muligheder for at indgå aftaler og gennemføre jordomlægninger.

Processen har således forløbet i 2½ år ud over den ejendomsmæssige forundersøgelse. Der er gennemført en lang række forhandlingsmøder med lodsejerne i området (inklusive Aalborg Kommune med henblik på rekreative interesser) med fokus på at få afdækket behov, ønsker og muligheder. Det har afdækket flere muligheder, men desværre ikke resulteret i afsluttede forhandlinger.

Afslutning

Skæringsdato for jordfordelingen var den 1. maj 2019, da jordfordelingsdokumentet skulle være jordfordelingskontoret i Tønder i hænde senest den 10. maj. Med andre ord skulle alle forhandlinger, der skulle med i jordfordelingen, være på plads og være afsluttet, og alle lodsejere skulle have skrevet under på aftaledokumenter inden den 10. maj 2019. Helt til det sidste blev der arbejdet hårdt for at nå det, men desværre uden det lykkedes.

Det kommunale jordfordelingsprojekt er således afsluttet, uden det har været muligt at nå i mål med et samlet aftalesæt, der rettidigt kunne fremsendes til jordfordelingskontoret.

Jordfordelingskontoret har oplyst, at såfremt fristen ønskes udsat, kan jordfordelingen først behandles i løbet af 2020.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er basis for at fortsætte det kommunale jordfordelingsprojekt, med baggrund i de muligheder, der stadig er i spil, og projektets økonomiske ramme.

Fremtid og perspektiver

Det vurderes, at der er et godt forhandlingsklima i området og at mange løsninger er tæt på at kunne falde på plads. Det er derfor oplagt, at vandværker og lodsejere fortsætter forhandlingerne med henblik på grundvandsbeskyttelse, eventuelt inklusive skødehandler.

Deltagelse i jordfordeling har været frivillig. Næste trin er, at vandværkerne forhandler frivillige aftaler på ekspropriationslignende vilkår. Hvis der ikke kan opnås frivillige aftaler, vil Aalborg Kommune pålægge dyrkningsrestriktioner efter Miljøbeskyttelseslovens § 26 a. Disse afgørelser kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, og erstatningen kan indbringes for taksation og eventuelt overtaksation.

Økonomi

Økonomien vil blive gjort op, når projektet er afrundet og de sidste fakturaer er modtaget.

Samlet vurdering

I 2015 blev der gennemført en ejendomsmæssig forundersøgelse og i 2016 igangsatte Aalborg Kommune et projekt med henblik på at gennemføre en jordfordeling i Aalborg Sydøst i forbindelse med grundvandsbeskyttelse i området.



Både lodsejere og vandværker har bidraget aktivt med at finde løsningsmuligheder, uden det er blevet muligt at opnå et samlet aftalesæt inden jordfordelingens skæringsdato den 1. maj 2019. Det kommunale jordfordelingsprojekt er derfor afsluttet, uden at der er opnået enighed om jordbytte i området.

Forvaltningen vil arbejde videre med afslutning af det kommunalt iværksatte jordfordelingsprojekt, og herunder sikre, at vandværkerne og lodsejerne kan arbejde videre med de muligheder, der er opstået i forbindelse med projektet, ved gennemførelse af indsatserne i indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse.