



Punkt 7.

Godkendelse af jordfordeling i Aalborg Sydøst

2016-012045

Miljø- og Energiforvaltningen indstiller, at Miljø- og Energiudvalget godkender om

at Jordfordelingsprojektet i Aalborg Sydøst forlænges under forudsætning af, at der på kommunens budget 2019 gives en tillægsbevilling på yderligere 700.000 kr. til gennemførelse af projektet, eller

at Jordfordelingsprojektet i Aalborg Sydøst forlænges under forudsætning af, at midlerne tildeles via Aalborg Kommunes vedtagelse af budget 2020-23, eller

at Jordfordelingsprojektet afsluttes som planlagt og grundvandsbeskyttelsen overdrages til vandværkerne.

Beslutning:

Udsat til et ekstraordinært Miljø- og Energiudvalgsmøde den 12. august 2019, hvor det besluttes om der skal fremsendes et budgetønske, idet rådgiveren skal udarbejde en redegørelse for sagens forløb og vurdering af hvordan og hvorvidt jordfordelingen kan gennemføres.

Lars Peter Frisk var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Miljø- og Energiudvalget blev på mødet den 29. maj 2019 (punkt 6) orienteret om status på jordfordelingsprojektet i Aalborg Sydøst.

Miljø- og Energiudvalget besluttede, at 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.

Afslutning af projektet og overdragelse af grundvandsbeskyttelsen til vandværkerne blev beskrevet ved behandling i Miljø- og Energiudvalget den 29. maj 2019 (punkt 6). I det følgende belyses Miljø- og Energiudvalgets beslutning på mødet den 29. maj 2019.

Forlængelse af jordfordelingsprojektet

Forlængelse af jordfordelingsprojektet forudsætter, at der afsættes flere midler til projektet. Det er vigtigt, at der er tilstrækkelige midler til at afslutte med en jordfordelingskendelse og berigtigelse af alle de aftaler, der kan opnås enighed om, inden forlængelsen sættes i gang.

Byrådet kan beslutte at afsætte midler til at fortsætte projektet enten med baggrund i en aftale mellem budgetforligsparterne i 2019 eller med baggrund i de ordinære budgetforhandlinger vedrørende 2020.

Budgetforligsparterne holder næste møde den 20. august 2019. En tillægsbevilling skal herefter godkendes i Byrådet, med baggrund i en indstilling, der først skal behandles i Miljø- og Energiudvalget og Magistraten og i Byrådet den 23. september 2019.

De ordinære budgetforhandlinger afsluttes med Byrådets godkendelse af Aalborg Kommunes budget for 2020, som forventes at ske 10. oktober 2019.

Jordfordelingsforhandlingerne kan ikke fortsættes, før der er sikkerhed for, at der er afsat midler til det. I begge tilfælde vil yderligere forhandlinger derfor udskydes til oktober 2019.

Det vil sige, at yderligere opfølgning på jordfordelingsprojektet sættes i stå indtil oktober 2019. Hvis Byrådet beslutter, at der ikke afsættes yderligere midler til projektet, vil projektet skulle lukkes ned herefter, og vandværkerne overtager forhandlingerne.

Det vurderes, at der er behov for minimum 3-4 reelle måneder til forhandlinger. Forlængelse af jordfordelingen vil først blive igangsat, når der er midler til at gennemføre opgaven, enten via en tillægsbevilling eller via Aalborg Kommunes ordinære budget.

Idet det forventes, at jordfordelingsprojektet ikke kan være afsluttet ved udgangen af 2019 – foreslår Miljø- og Energiforvaltningen, at afslutning på forhandlingerne rykkes til efter den 31. december 2019 – så der fra tidspunktet for bevilling af yderligere midler er ½ år til, om muligt at færdiggøre forhandlingerne.

Vurdering af mulighed for succes ved forlængelse af jordfordelingsprojektet

Miljø- og Energiudvalget har ønsket at få belyst muligheden for at fortsætte jordfordelingsprojektet, fordi de er blevet mødt af en opfattelse af, at man var næsten i mål med at fordele jord.

Det er forvaltningens vurdering, at der fortsat mangler en eller flere parter, som kan bære et større procestab ved køb og salg af ejendom, samt til at aftage et større antal ha. jord med en tinglyst dyrkningsdeklaration, for at der kan opnås en succesfuld jordfordeling, som kan hjælpe de lodsejere, der bliver hårdest ramt af dyrkningsrestriktionerne.

Det er i overensstemmelse med, at det i den ejendomsmæssige forundersøgelse, der blev udført af NaturErhvervstyrelsen, blev understreget, at det vil være nødvendigt, at Aalborg Kommune er villig til at købe arealer og ejendomme – også arealer, der er omfattet af dyrkningsrestriktioner. Byrådet blev orienteret om resultatet af den ejendomsmæssige forundersøgelse på mødet den 13. juni 2016 (punkt 2).

En forlængelse af projektet er ikke en garanti for, at jordfordelingen kan lykkes.



Skødehandler

Ved afslutning af det kommunale jordfordelingsprojekt, overlades de videre forhandlinger om grundvandsbeskyttelse til vandværkerne. Vandværkerne kan forsøge at indgå frivillige aftaler, som eventuelt kan inddrage jordbytte, som effektueres via skødehandler.

De overskydende midler fra jordfordelingsprojektet kan eventuelt understøtte vandværkernes arbejde.

Vurdering af mulighed for succes ved skødehandler

Jordfordelingsprojektet har kørt over 2½ år. I den periode er der skabt et godt forhandlingsklima, blevet afdækket muligheder, og alle parter har været igennem en modningsproces, hvor der også er opnået større viden om jordpriser og erstatningsstørrelser.

Forvaltningen vurderer, at vandværker og lodsejere har opnået et bedre forhandlingsgrundlag, og at der i mindre omfang vil kunne gennemføres jordbytte/skødehandler, og dermed gennemføres grundvandsbeskyttelse, som er affødt af jordfordelingsprojektet.

Vurdering fra de involverede vandværker

Forvaltningen har anmodet VSK (Vandforsyningen Sejlflod Kanten) og Foreningen Grundvandssamarbejde Aalborg (GVA) om deres kommentarer til at forlænge jordfordelingsprojektet.

GVA skriver, at MEF (Miljø- og Energiforvaltningen) sammen med rådgiver har arbejdet ihærdigt i flere år og i god dialog med lodsejerne på at opnå en jordfordeling i området. GVA har følt sig godt inddraget i projektet, og det er vigtigt for GVA, at lodsejerne ikke føler, at de hidtidige forhandlinger har været spildt.

GVA ønsker hurtigst muligt og i respekt for de involverede lodsejere, at fortsætte forhandlingerne, og ser ingen grund til at forlænge jordfordelingsprojektet.

GVA ønsker at understrege, at en jordfordeling ikke ændrer på principperne for erstatningsfastsættelser, og at der i denne jordfordeling ikke er en opkøber af jord eller ejendomme, hvilket har afgørende betydning ved indgåelse af aftaler.

VSK er enige i, at der har været et godt forhandlingsmiljø, og har flere gange troet på, at jordfordelingen kunne gå op, så de kunne få sikret grundvandsbeskyttelsen. Udfordringerne har primært været forbundet med et ikke ubetydeligt tab på bygningsmasse og overskud af arealer, der kommer dyrkningsrestriktioner på. VSK er underlagt vandsektorloven, hvilket begrænser deres muligheder i forhold til størrelsen på et eventuelt procestab og erhvervelse af overskudsjord ved en jordfordeling.

Af hensyn til hurtigst mulig at få gennemført grundvandsbeskyttelse og i respekt for de involverede lodsejere ønsker VSK at opstarte frivillige forhandlinger fremfor at afvente, at jordfordelingen kan startes op igen.

Fremsendte kommentarer fra henholdsvis VSK og Foreningen Grundvandssamarbejde Aalborg er vedlagt.

Mulighed for hektarstøtte ved tinglysning af dyrkningsdeklarationerne

Notat vedrørende støttemuligheder er vedlagt. De hyppigst anvendte arealtilskud omfatter grundbetaling og grøn støtte, økologisk arealtilskud samt tilskud til privat skovrejsning.

Mulighederne for modtagelse af grundbetaling og grøn støtte forringes ikke på arealer med dyrkningsdeklarationer.

Der er ikke muligt fremadrettet at modtage økologisk arealtilskud.

En dyrkningsdeklaration med restriktioner mht. anvendelse af kvælstof og pesticider påvirker ikke mulighederne for tilsagn om tilskud til skovrejsning.

Støttemulighederne er inddraget ved fastsættelse af erstatning for tinglysning af dyrkningsdeklarationer.



Økonomi

Følgende estimerede budget er for en optimal jordfordeling:

	300.000 kr.
Stempel og matrikulære afgifter og gebyrer	
Jordfordelingskendelse	100.000 kr.
Honorar til rådgiver	500.000 kr.
Udlæg til rådgiver	50.000 kr.
Sagsbehandling i Forvaltningen	50.000 kr.
I alt	1.000.000 kr.

Der er fortsat ca. 300.000 kr. tilbage af den oprindelige bevilling, som har været afsat til berigtigelse af aftalerne. Det vil sige, at der er behov for, at byrådet afsætter 700.000 kr. via en tillægsbevilling i 2019 eller via det ordinære budget for 2020, hvis projektet skal forlænges.

Det skal bemærkes, at der i dette budget indgår handelssummen på ca. 36.000.000 kr. Der var ikke i det oprindelige budget taget højde for køb af ejendomme, hvilket gør omkostningerne til berigtigelse større.

Hvis projektet skal have bedst mulige forudsætninger for gennemførelse, skal Aalborg Kommune afsætte yderligere midler til køb og salg af ejendom (og eventuelt procestab), samt erhvervelse af jord med en tinglyst dyrkningsdeklaration. Størrelsen heraf kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Samlet vurdering

Hvis jordfordelingen skal fortsættes, skal Aalborg Kommune afsætte yderligere ca. 700.000 kr. til projektet. Fortsættelsen kan ikke igangsættes, før der er sikkerhed for, at Aalborg Kommune bevilger pengene.

Det er forvaltningens vurdering, at en succesfuld jordfordeling kræver, at der findes en eller flere parter, som kan bære et større procestab, samt købe et større areal med tinglyste dyrkningsdeklarationer.

VSK ser en udfordring i forhold til procestab ved køb og salg af ejendom samt udfordringer i form af manglende købere til overskudsjord.

Både VSK og GVA ønsker hurtigst muligt og i respekt for de involverede lodsejere, at fortsætte forhandlingerne, og ser ingen grund til at forlænge jordfordelingsprojektet.

Det er derfor fortsat forvaltningens vurdering, at det kommunale jordfordelingsprojekt bør afsluttes som planlagt, og grundvandsbeskyttelsen overdrages til vandværkerne.



Bilag:

Notat_Tilskudsmuligheder på aftalearealer

Svar fra VSK om jordfordeling

Svar fra Grundvandssamarbejde Aalborg om jordfordeling