



Punkt 2.

Godkendelse af jordfordeling i Aalborg Sydøst

2016-012045

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

at Jordfordelingsprojektet afsluttes som planlagt og grundvandsbeskyttelsen overdrages til vandværkerne eller

at Jordfordelingsprojektet i Aalborg Sydøst forlænges under forudsætning af, at midlerne tildeles via Aalborg Kommunes vedtagelse af budget 2020-2023, og vedlagte budgetønske om køb af ejendom og procestab, samt honorar til rådgiver medtages ved den videre budgetprocedure.

Beslutning:

Lasse P N Olsen, Lasse Frimand Jensen, Lene Krabbe Dahl, Rose Sloth Hansen og Bjarne Jensen stemte for at Jordfordelingsprojektet afsluttes som planlagt og grundvandsbeskyttelsen overdrages til vandværkerne.

Lars Peter Frisk og Daniel Borup stemte for at Jordfordelingsprojektet i Aalborg Sydøst forlænges under forudsætning af, at midlerne tildeles via Aalborg Kommunes vedtagelse af budget 2020-2023, og vedlagte budgetønske om køb af ejendom og procestab, samt honorar til rådgiver medtages ved den videre budgetprocedure.

Det blev derfor godkendt, at jordfordelingsprojektet afsluttes som planlagt og grundvandsbeskyttelsen overdrages til vandværkerne.

Lars Peter Frisk og Daniel Borup anmodende om at få punktet behandlet i Byrådet jfr. Styrelsesloven §23.



Sagsbeskrivelse

Opfølgning på Miljø- og Energiudvalgets møde den 19. juni 2019

Jordfordeling i Aalborg Sydøst blev behandlet på Miljø- og Energiudvalgets møde den 19. juni 2019 (punkt 7). Her blev beslutningen:

"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."

Med baggrund i rådgivers redegørelse er der ændret i indstillingstemaerne samt udarbejdet et forslag til budgetønske.

Indstillingen *"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"* vurderes ikke længere at være aktuelt, og er fjernet.

Indstillingen *"at jordfordelingsprojektet i Aalborg Sydøst forlænges under forudsætning af, at midlerne tildeles via Aalborg Kommunes vedtagelse af budget 2020-2023"* er tilføjet: " og vedlagte budgetønske om køb af ejendom og procestab, samt honorar til rådgiver medtages ved den videre budgetprocedure". Der henvises til afsnittet "Økonomi ved budgetønske".

Rådgivers redegørelse

Rådgivers redegørelse er vedlagt som bilag. Kort opsummeret er det rådgivers vurdering, at:

- Jordfordelingsprojektet er blevet taget godt imod af de involverede lodsejere, hvor der har været gennemført mange drøftelser og forhandlinger i et godt og tillidsfuldt forløb
- Det har været en udfordring i processen, at Aalborg Kommunes rammer for jordfordelingsprojektet ikke har muliggjort nødvendigt opkøb af puljejord (-ejendomme) med forpligtende tilsagn om afdækning af "procestab".
- Det har været en udfordring, at der ikke har vist sig købere til deklarerede arealer, og at Aalborg Kommune ikke som anbefalet i den ejendomsrættelige forundersøgelse har forpligtet sig til opkøb af deklarerede arealer, der umiddelbart ikke kan afhændes til anden side.
- Det har været en udfordring, at afklarings- og beslutningsprocesserne internt og tværgående i Aalborg kommune kan være tidskrævende. Der er stor forståelse fra rådgiver af, at der kan være forskellige ønsker og krav til proces og mål, men forståelsen for tidsperspektivet ikke altid er tilstede ved lodsejerne.

I relation til beslutningen om en fortsættelse af jordfordelingsprojektet vurderes og anbefales det, at:

- En fortsættelse af jordfordelingsprojektet forudsætter kommunal bevilling til realisering af procestab samt (midlertidig) erhvervelse af deklarerede arealer og evt. overskudsjord.
- En fortsættelse af jordfordelingsprojektet forudsætter nedsættelse af en tværgående Taskforce i Aalborg Kommune, der kan træffe hurtige beslutninger med hensyn til muligheder for kommunalt køb og salg. Prioriteringen af målet skal være klart.
- En fortsættelse af jordfordelingsprojektet forudsætter desuden kommunal bevilling til den fortsatte projektøkonomi i form af gebyrer, afgifter, rådgiverhonorar mv.
- Jordfordelingen har under alle omstændigheder bidraget med afklaringer i relation til omfang og økonomi forbundet med grundvandsbeskyttelsen i området.

Det vurderes, at der i forlængelse af en evt. beslutning om afslutning af jordfordelingsprojektet på grundlag af det hidtidige arbejde, fortsat vil kunne sikres grundvandsbeskyttelse på op mod 100 ha. omkring Lundby Krat, Klarup Vandværk og i Gunderup ved gennemførelse af forhandlinger ved Foreningen Grundvandssamarbejde Aalborg og VSK. En del lodsejere har indgivet positive tilkendegivelser om drøftelser med vandværkerne.



Det skal bemærkes, at et helt grundlæggende element i jordfordelingsammenhæng er frivillighed, og at der derfor ikke kan gives garanti for resultater ved en fortsættelse af jordfordelingsprojektet.

Rådgiveren har anmodet om, at det fremsendte notat behandles fortroligt, da der – såfremt jordfordelingsprojektet forlænges – vil skulle ske en egentlig forhandling om køb af arealer/ejendom indenfor de økonomiske rammer der er præsenteret i notatet.

Forvaltningens bemærkninger

Der blev allerede i den ejendomsrættlige forundersøgelse, som blev udført af NaturErhvervsstyrelsen, peget på, at der var behov for opkøb af arealer til igangsættelse af jordfordelingen. Der blev i forbindelse med drøftelserne om budget 2017-2020 søgt midler hertil, men det blev ikke imødekommet. Igennem det hidtidige projektforslag, har der været afsøgt flere muligheder for finansiering af køb af ejendomme, procestab og køb af jord, men der er ikke fundet tilstrækkelige løsninger, til at det samlede jordfordelingsprojekt kan gå op. Forvaltningen er enig i vurderingen af, at der skal tilføres midler til procestab og jordkøb, hvis jordfordelingsprojektet skal fortsættes.

Det gode samarbejde mellem By- og Landskabsforvaltningen og Miljø- og Energiforvaltningen om at forene grundvandsbeskyttelse og rekreative interesser, har ikke kunnet afbøde, at der ikke har været sat penge af til jordkøb og procestab i jordfordelingsprojektet. Når der skal afprøves nye muligheder for at finde midler til køb af jord og ejendomme, skal forvaltningerne følge kommunens procedurer for sagsbehandling og politisk behandling, og denne type beslutninger kan derfor ikke træffes på få dage.

Hvis det besluttes, at jordfordelingsprojektet fortsættes, og midlerne tildeles i budgettet, vil der blive nedsat en administrativ styregruppe med deltagelse fra By- og Landskabsforvaltningen og Miljø- og Energiforvaltningen, der skal sikre, at de nødvendige beslutninger kan træffes hurtigt og smidigt.

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

Økonomi ved budgetønske

Som opfølgning på Miljø- og Energiudvalgets møde den 19. juni 2019 (punkt 7) og rådgivers redegørelse er der udarbejdet et forslag til budgetønske, som omfatter køb af ejendom og procestab, samt honorar til rådgiver.

Hvis det besluttes at fortsætte jordfordelingsprojektet med mulighed for kommunalt køb af ejendom, er projektets omfang udvidet i forhold til det projekt, der er behandlet på Miljø- og Energiudvalgets møde den 19. juni 2019. Det medfører ændringer i det estimerede budget. I budgetønsket er indsat det fulde estimat på ca. 1 mio. kr. til rådgiver, jordfordelingskendelse, stempelafgifter mm., idet restbeløbet fra det igangværende projekt dels er anvendt til redegørelser fra rådgiver, herunder vedlagte bilag, og dels tænkes anvendt til Miljø- og Energiforvaltningens opgaver i tilknytning til projektet.

Med baggrund heri udgør budgetønsket 12 mio. kr., idet køb af ejendom og jord vil ske under forudsætning af, at jordfordelingskommissionen afsiger en jordfordelingskendelse. Det er overvejende sandsynligt, at en genafhændelse af disse arealer vil kunne indbringe en betragtelig del af købssummen – minimum 2 mio. kr.

Økonomien er opgjort under forudsætning af, at det er nuværende rådgiver, der fortsætter projektet.

Skovrejsning og landbrugsstøtte

I møde i Miljø- og Energiudvalget den 19. juni 2019 (punkt 7) indgik notat om lodsejers tilskudsmuligheder samtidig med aftale om pesticidfri dyrkning. I notatet står, at lodsejer også har mulighed for tilskud til privat skovrejsning samtidig med pesticidaftale.

Siden udvalgsmødet er der udkommet vejledning om grundvandsbeskyttelse i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Den ligger i forlængelse af statens tillægsaftale af 11. januar 2019 til Pesticidstrategi 2017-2021. Her står der, at en pesticidaftale i BNBO påvirker lodsejers mulighed for tilskud til privat skovrejsning. Det kan derfor også gælde andre former for aftaler om pesticidfri dyrkning til grundvandsbeskyttelse udenfor BNBO. Det er i modstrid med de oplysninger Landbrugsstyrelsen tidligere



har givet. Der er således skabt tvivl, om der fortsat er mulighed for tilskud til privat skovrejsning på arealer, der er omfattet af en pesticidaftale.

Dagsorden til Miljø- og Energiudvalgets møde den 19. juni 2019

Opfølgning på Miljø- og Energiudvalgets møde den 29. maj 2019

Miljø- og Energiudvalget blev i 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 i 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 med hensyn til 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:

Stempel og matrikulære afgifter og gebyrer	300.000 kr.
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:

Skema med ønsker 2020 - jordfordeling.docx

Notat_Tilskudsmuligheder på aftalearealer

Svar fra VSK

VS_ Jordfordeling