

Notat

Sagsnr./Dok.nr. 2019-024936 / 2019-024936-44

16-09-2019

Spildevandsplanlægning – Bemærkninger til indkommet indsigelse til forslag til ændring af spildevandsplanen vedrørende separatkloakering af ejendomme langs Ane Dams Gade med tilstødende sidegader i Nørresundby

I nedenstående skema er angivet indsigers navn og adresse, indhold i indsigelse, indhentede bemærkninger fra Aalborg Forsyning samt Miljø- og Energiforvaltningens konkluderende bemærkninger.

MP Spildevand

Miljø- og Energiforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
www.aalborg.dk

Init.: PEJE

Nr.	Navn og adresse på indsigere	Indhold i indsigelse	Bemærkninger fra Aalborg Forsyning til indsigelserne	Miljø- og Energiforvaltningens bemærkninger (Aalborg Kommunes svar på indsigelsen)
1	Flemming Thue Nielsen og Lina Skov Ane Dams Gade 56, 9400 Nørresundby Martin og Karin Hesselsøe Ane Dams Gade 58, 9400 Nørresundby	"Indsigelsen vedrører punktet omkring angivelse af fællesprivat anlæg for ejendommene Ane Dams Gade 56, 58 og 60. Vi anmoder om at den såkaldte "berigtigelse" af fælles privat anlæg for Ane Dams Gade 56, 58 og 60 helt eller delvist udgår af det aktuelle ændringsforslag til spildevandsplanen. Vores anmodning støttes af følgende forhold: <ul style="list-style-type: none">Af den gældende spildevandsplan fremgår ikke fællesprivat anlæg for disse tre ejendomme (Ane Dams Gade 56-58-	<i>Indsigelsen vedrører berigtigelsen af det fællesprivate kloaksystem for adresserne Ane Dams Gade 56, 58 og 60. Indsigerne anmoder om, at berigtigelsen helt eller delvist udgår af forslaget. De anmoder substitueret om, at separeringen af de tre ejendomme undlades.</i> <u>Aalborg Forsynings overordnede bemærkninger:</u> På det foreliggende grundlag, herunder de i indsigelsen anførte argumenter, er det fortsat Aalborg Forsynings vurdering, at det er en	Miljø- og Energiforvaltningen tager bemærkningerne fra Aalborg Forsyning til efterretning. Det er Miljø- og Energiforvaltningens vurdering, at den fortsat gældende deklaration vægter højest i denne sag, og at denne entydigt fastlægger at ledningerne er fællesprivate. Det vurderes således sekundært, at spildevandsplanen og Aalborg Forsynings ledningsregistrering

<p>Leif og Dina Bøgh Ane Dams Gade 60, 9400 Nørresundby</p>	<p>60). Af ændringsforslaget fremgår det (citater) "...det vurderes at være en fejl, at en del af området interne ledningsanlæg siden 1990'erne har været registreret som værende ejet af spildevandsselskabet". Vi mener at spildevandsselskabet har påtaget sig ansvaret for de dele af anlægget, som spildevandsselskabet har registreret; dels ved at lade anlægget fremgå af egne tegninger i årtier og dels ved at lade anlægget fremstå som offentligt i den gældende spildevandsplan. Som ejere har vi disponeret efter dette. Vi mener denne praksis fra spildevandsselskabet må komme grundejerne til gode.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi mener at den juridiske tvivl der tydeligt fremgår af det aktuelle ændringsforslag til spildevandsplanen (citater "...det vurderes derfor at være en fejl, at en del af området interne ledningsanlæg siden 1990'erne har været registreret som værende ejet af spildevandsselskabet...") må komme grundejerne til gode. Specielt i denne situation, hvor der pålægges anlægsmæssige ændringer af spildevandsanlægget. Vi henleder således opmærksomheden på, at den gamle deklaration fra 1962 på intet punkt beskriver ejernes forpligtelser til at betale for ændringer af anlægget på baggrund af kommunens politiske beslutninger. Deklarationen vedrører kun afhjælpning af mangler i forbindelse med 	<p>fejl, at en del af områdets interne ledningsanlæg har været registreret som offentlig kloakeret. Aalborg Forsyning må derfor fastholde, at Aalborg Forsyning ikke har ejerskab af ledninger internt i området bestående af de private ejendomme Ane Dams Gade 56, 58 og 60 (dvs. matr. 5f, 5m og 5l, alle Nørresundby Markjorder).</p> <p>Det er desuden Aalborg Forsynings klare opfattelse, at en fastholdelse af de tre ejendomme som fælleskloakerede er uforlignelig med Aalborg Kommunes og Aalborg Forsynings fælles separatkloakeringsstrategi. Indsigernes alternative ønske om, at separeringen af de tre ejendomme undlades, bør derfor ikke tilgodeses.</p> <p><u>Aalborg Forsynings baggrund for bemærkningerne:</u> I indsigelsen fremsættes bl.a. det synspunkt, at "den juridiske tvivl ... må komme grundejerne til gode". Det skal hertil bemærkes, at der desværre ofte forekommer tvivl om ejerskab til ledninger på privat grund. En sådan tvivl indebærer imidlertid ikke, at spildevandselskabet vedblivende kan og skal påtage sig ejerskabet – heller ikke i situationer, hvor såvel selskabets registrering som spildevandsplanens angivelse har været fejlbehæftet i en årrække.</p> <p>Ved tvivl om ledningers ejerskab bør en afgørelse i henhold til gængs praksis træffes på baggrund af en samlet afvejning af bl.a. følgende elementer:</p>	<p>har vist noget andet i en længere årrække, og at Aalborg Forsyning har betalt for mindre arbejder på det fællesprivate anlæg. Da deklarationen fortsat er tinglyst på de berørte matrikler, må det forventes at grundejerne har været vidende om deklarationen. Som bemærket af Aalborg Forsyning er der endvidere ikke noget, der antyder, at kloakanlægget efter etableringen efterfølgende formelt er overdraget til Aalborg Forsyning via en aftale mellem grundejerne og Aalborg Forsyning. Det er således Miljø- og Energiforvaltningens vurdering at spildevandsplanens angivelse samt Aalborg Forsynings ledningsregistrering har været på et forkert juridisk grundlag, hvorfor det fastholdes, at dette søges berigtiget i forbindelse med denne spildevandsplanændring.</p> <p>I forhold til den subsidiære anmodning om at udelade de tre ejendomme fra spildevandsplanændringen er det Miljø- og Energiforvaltningens vurdering, at det vil være i modstrid med den politisk vedtagne separatkloakeringsstrategi, hvorfor dette ikke kan imødekommes.</p>
---	---	---	---

		<p>vedligeholdelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Af deklarationsteksten fra 10. marts 1962 fremgår det citat: "...at viste kloakledninger med tilhørende brønde anlægges og anses som private...". det er således tydeligt at servitut teksten retter sig mod de <u>nye</u> ledninger, som blev anlagt i området i forbindelse med udstykning og opførelsen af Ane Dams Gade 58 og 60 omkring dette tidspunkt. Den i ca. 1960 i forvejen eksisterende kloakledning i området til forsyning af Ane Dams Gade 56 er således ikke omfattet af deklarationen. Vi har tilgængelige kort fra byggesagsbehandlingen i 1961, som tydeligt viser placeringen af <u>eksisterende</u> kloakledninger, før tinglysning af deklarationen i 1962. Disse ledninger er placeret under den nuværende private fællesvej, og er tillige sammenfaldende med de ledninger som stadig, indtil det aktuelle ændringsforslag af spildevandsplanen, er registreret som offentligt ledningsanlæg. På kortbilag til deklarationen af 10. marts 1962 fremstår alle kloakledninger, både eksisterende og ny anlagte, med rød linje. Også de ledninger som er beliggende uden for de tre berørte matrikler (5F, 5I og 5m) er tegnet røde, selvom de oplagt ikke er omfattet af deklarationen. Dermed er det klart, at den røde signatur på deklarationens kortbilag ikke er retvisende. Der må i stedet henvises til andre tilgængelige tegninger, der tydeligt 	<ul style="list-style-type: none"> - Spildevandsplanens nuværende og tidligere angivelser - Eksistensen af servitutter om fællesprivate anlæg - Grundlaget for etablering – landvæsenskommissionskendelser eller sognerådsbeslutninger - Skriftligt indgåede aftaler og kommunikation i øvrigt - Betaling af tilslutningsbidrag og betaling af etableringsudgiften - Anlæggets etablering og efterfølgende praksis for vedligeholdelse - Design af kloakanlægget, herunder materialevalg, tegningsmateriale etc. <p>En afgørelse skal altså træffes ud fra en samlet vurdering, og i det konkrete tilfælde er det Aalborg Forsynings faglige synspunkt at specielt den tinglyste deklaration fra 10. marts 1962 vægter højere i denne vurdering end Aalborg Forsynings registrering og spildevandsplanens angivelse. Deklarationen, der fortsat er gældende, og derfor bør være kendt af grundejerne, angiver entydigt, at de betvivlede ledninger "skal anlægges og anses for private fællesledninger for nævnte matrikelnumre".</p> <p>I indsigelsen sættes der spørgsmålstegn ved såvel deklarationens tekst som det vedhæftede tinglysningsrids. Hertil skal bemærkes, at deklarationens udarbejdelsestidspunkt (1962) er vigtig for forståelsen af deklarationens angivelser. Frem til 1986 var grundejere således for</p>	<p>Miljø- og Energiforvaltningen vurderer på den baggrund, at indsigelsen ikke giver anledning til, at det fremsatte forslag til ændring af Spildevandsplan 2016-2027 ændres.</p> <p>Indsigelse ikke imødekommet.</p>
--	--	--	--	--

		<p>viser hvilke kloakledninger som var <u>eksisterende</u> og hvilke som blev <u>anlagt</u> i forbindelse med deklarationens tinglysning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vi anmoder substituært om at separering af spildevandet på ejendommene Ane Dams Gade 56-58-60 undlades i spildevandsplanen. Dette bør ske med henvisning til at separeringen i dette område vil være overordentlig vanskelig og bekostelig i forhold til hvor begrænsede arealer der kan fjernes fra den nuværende belastning af spildevandssystemet. Der til kommer, at der som beskrevet er omfattende usikkerhed om ejerskab og ansvar i forhold til kloakledninger i det pågældende område. Hele det befæstede private vejareal der tilhører Ane Dams Gade 56-58-60, afleder i forvejen til vejbrønde på Ane Dams Gade. Overfladevandet fra den private vej vil således ledes til den nye separate vejafvandning, helt uden omkostninger. Udgifter og ressourcer til alene at sikre separeringen af tagvand fra de tre hus (Ane Dams Gade 56-58-60), vil slet ikke stå mål med de besparelser der kan opnås. Det samlede tagareal for de tre ejendomme er mindre end 400 m² og der skal anlægges op mod 100 meter ny regnvandskloakledning, for at sikre separeringen af tagvand fra de tre ejendomme. Yderligere vil separeringen medføre, at den eksisterende kloakledning til spildevand er 	<p>egen regning forpligtigede til at føre stik helt frem de offentlige kloakker. I 1961 havde den daværende ejer af Ane Dams Gade 56, hvorfra nr. 58 og 60 blev udstykket, dermed entydigt det fulde ejerskab af og ansvar for den dengang eksisterende private stikledning helt frem til topbrønden på den offentlige kloakledning i Ane Dams Gade (i dag Aalborg Forsynings brønd 0280890).</p> <p>I overensstemmelse hermed burde den korrekte farveangivelse af de fællesprivate ledninger på tinglysningsridset med andre ord omfatte såvel alle de berørte ledninger internt på de tre matrikler som det korte stykke stikledning fra skelgrænsen og frem til topbrønden i Ane Dams Gade. Omvendt burde den nedstrøms hovedledning i Ane Dams Gade (matr. "s") ikke have været angivet med rød linje.</p> <p>I det foreliggende tegningsmateriale fra byggesagen, der må formodes at udgøre det i indsigelsen omtalte "kort fra byggesagsbehandlingen i 1961", er den offentlige kloakledning i Ane Dams Gade nedstrøms top-brønden ligeledes tydeligt angivet som "off. kloakledning", hvilket er i god overensstemmelse med ovennævnte.</p> <p>Som følge af en lovændring i 1987 har spildevandsselskabet som udgangspunkt i dag overtaget stikledningerne frem til skel, hvilket ved fællesprivat kloakerede områder vil sige skel til det fællesprivate spildevandsanlæg. Dermed har Aalborg Forsyning som følge af lovændringen i 1987 i</p>	
--	--	---	---	--

		<p>overdimensioneret og derfor sandsynligvis også skal skiftes. Hvis eksisterende ledning ikke skiftes, så vil separeringen medføre, at de eksisterende betonledninger i området vil få reduceret levetid, da de vil nedbrydes hurtigere når de gennemstrømmes af mere koncentreret spildevand. Endelig vil separering af denne blinde ende af kloaksystemet alt andet lige øge risikoen for, at der skabes gode yngleforhold for rotter, fordi kloaknettet bliver dobbelt så stort, og alle kloakkerne ikke i samme omfang som i dag vil blive gennemstrømmet og vasket rene i forbindelse med nedbør.”</p>	<p>dag overtaget ejerskab og ansvar for de første ca. 0,5 meter af stikledningen fra topbrønden i Ane Dams Gade (matr. ”s”) og frem til skel mod matrikel 5f.</p> <p>Aalborg Forsyning beklager, at de fællesprivate ledninger i en længere årrække fejlagtigt har været registreret som offentlige kloakledninger, og at Aalborg Forsyning som følge af dette har udført og betalt enkelte arbejder på det fællesprivate anlæg (herunder TV-inspektion og afpropning af stik i 2014). Kloakeringen internt i det fællesprivate område er imidlertid med stor sikkerhed privat etableret dels i starten af 60’erne, dels tidligere, og i det foreliggende materiale er der, udover den forkerte registrering, intet der peger i retning af, at der efterfølgende er indgået en aftale om offentlig overtagelse af anlægget. Dette sammenholdt med den fortsat gældende tinglyste deklaration af det fællesprivate anlæg gør, at Aalborg Forsyning må fastholde, at de tre ejendomme er fællesprivat kloakerede.</p> <p>Hvis der mod forventning senere fremkommer materiale, der kan pege i retning af, at de i 1962 tinglyste fællesprivate ledninger efterfølgende er offentligt overtaget af Aalborg Forsyning, er Aalborg Forsyning naturligvis parat til at indgå i fornyet dialog med grundejerne om dette.</p> <p>Med hensyn til indsigernes ønske om, at separeringen af det fællesprivate område alternativt undlades, er det Aalborg Forsynings entydige opfattelse, at dette vil</p>	
--	--	--	---	--

			<p>være uforeneligt med separatloakeringsstrategien, idet strategien indebærer, at alle fællesloakerede områder i Aalborg Kommune planlægges separatloakeret inden år 2065. Aalborg Forsyning dimensionerer og etablerer alle nye ledninger med udgangspunkt i dette.</p> <p>Det er endvidere relevant at bemærke, at Miljø- og Energiudvalget på møde den 5. september 2018, pkt. 8, er blevet orienteret om forvaltningens hovedprincipper for dispensationer ved krav om separatloakering. Vi hæfter os især ved, at <i>"hovedprincippet er, at alle ejendomme skal separatloakeres og der gives alene dispensationer i helt særlige og ekstraordinære tilfælde"</i>. På det foreliggende grundlag er det ikke Aalborg Forsyningens vurdering, at der i dette tilfælde er tale om helt særlige og ekstraordinære tilfælde.</p>	
--	--	--	---	--