

Ekspropriation

Kystbeskyttelse af sommerhusområdet Hyllingeriis

Hvidbog - Behandling af hørings svar vedrørende protokol fra
åstedsforretning og erstatningsforslag

Hvad er en hvidbog?

En hvidbog er kommunens samlede behandling af høringssvar og indsigelser indgivet til et projekt eller plan, der har været sendt i høring. I høringsperioden har alle parter mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag.

Hvidbogens opbygning

Hvidbogen er bygget op ud fra et skema med 4 kolonner.

Første kolonne angiver hvilken ejendom bemærkningerne omhandler.

Anden kolonne indeholder ejers væsentligste bemærkninger fra åstedsforretningen. I hvidbogen er kun medtaget de bemærkninger som administrationen har vurderet er relevante for beslutningen om ekspropriation.

I tredje kolonne fremgår ejers høringssvar vedr. erstatningsforslag og protokol. I hvidbogen er der medtaget de høringssvar der:

- er udtryk for utilfredsheds,
- giver anledning til yderligere undersøgelse,
- medfører videregivelse af erstatningsspørgsmål til Taksationskommissionen.

Fjerde kolonne indeholder administrationens bemærkninger/svar og beslutninger om fremadrettede handlinger.

Ekspropriation i Hyllingeriis

Ejendom	Åstedsforretning	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
Matr.nr. 1a Torpegård, Skuldelev	Afskåret areal Ejerens advokat rejste spørgsmål om vedligeholdelse (fx bekæmpelse af bjørneklo) i det afskårede areal mellem det fremtidige dige og ejendommens skel mod syd. Selvom det afskårne areal forbliver under ejendommen, vil ejeren i praksis være forhindret i at vedligeholde det afskårne areal efter digets etablering.	Afskåret areal Ejerens advokat har meddelt, at hans klient har det synspunkt, at anlæggelsen af diget på hans klients arealer, alene var nødvendigt, da grundejere – i det område som skal beskyttes af diget – ikke selv ville afgive de nødvendige arealer. Advokaten anfører at det derfor af principielle årsager vigtigt for hans klient at han ikke i fremtiden skal medvirke til betaling af vedligeholdelsesomkostninger til diget eller de afskårede arealer via det vandløbs- og pumpelag, som hans klient i forvejen bidrager til. Advokaten anfører, at det er vigtigt, at alene de grundejere, som har glæde af diget, skal afholde omkostninger til diget, herunder de nævnte vedligeholdelsesomkostninger.	Afskåret areal Administrationen undersøger om kystbeskyttelseslaget skal forestå vedligeholdelse af det areal der bliver afskåret fra ejendommen. Som alternativ overvejes om det vil være mere hensigtsmæssigt hvis det eksisterende vandløbs- og pumpelag, der forestår vedligeholdelse og oprensning af grøften langs det afskårne areal og det kommende jorddige, forestår driften af det afskårne areal i stedet for.
Matr.nr. 1by Torpegård, Skuldelev	Sikring af spildevandsledning NOVAFOS (ejer) anmodede om at den eksisterende spildevandsledning, der er placeret på ejendommen lb.nr. 1 langs ejendommens sydlige skel til Roskilde Fjord, bliver sikret ved servitut.	Sikring af spildevandsledning NOVAFOS gør opmærksom på at placeringen af udløbsledningen skal ses som vejledende. Der ligger også en trykledning syd for denne. Behovet for betonmuren og afstand Novafos forstår ikke nødvendigheden af, at diget skal afsluttes med en betonmur, og ønsker (hvis muren fastholdes) en respektafstand på 1,5 m fra midten af udløbsledningen.	Sikring af spildevandsledning Administrationen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at sikre spildevandsledningen og har fået udarbejdet en servitut til formål, bilag 4, anmærkning C. Behovet for betonmuren og afstand Administrationen har bedt de projekterende rådgivere om at redegøre for behovet for betonmuren og afgøre hvorvidt det er muligt at imødekomme den ønskede respektafstand.

Ejendom	Åstedsforretning	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
Matr.nr. 1s Torpegård, Skuldelev	<p>Ingen bemærkninger</p> <p>Ejer havde på åstedsforretningen ingen kommentarer til projektet eller det fremlagte og fremsendte materiale.</p>	<p>Værdiforringelse, hektarstøtte, ejendomsskat, indbliksgener og erstatning ved etablering.</p> <p>Ejer oplyser utilfredshed med følgende punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Værdiforringelse af jorden (et regulært stykke jord bliver kilet og dyrere at dyrke). 2. Hektarstøtte og manglende indtjening. 3. Ejendommens værdi (en servitut på en ejendom, giver en noget lavere salgspris). 4. Krænkelse af privatlivets fred (fra diget kan man se ind ad vinduerne, samt ind i den private have). 5. Ejendomsskat (hvor lang tid har i beregnet, og hvad hvis det går over tid). 6. Erstatning ved etablering (hvordan bliver ødelæggelsen af afgrøder uden for dette stykke jord afregnet under opbygning?) 	<p>Værdiforringelse, hektarstøtte, ejendomsskat, indbliksgener og erstatning ved etablering.</p> <p>Administrationens bemærkninger til ejers punkter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Servitutarealet og jorddiget ligger i hjørnet af det dyrkede areal og vurderes ikke at påvirke dyrkningen. 2. Der er tilbudt fuld arealerstatning og beløb for ændring af markkort ifm. kommende ansøgning om enkeltbetaling. 3. Administrationen vurderer ikke at servituten reducerer eller påvirker ejendommens (salgs-) værdi ud over hvad der er tilbudt i erstatning. 4. Administrationen vurderer ikke at anlægget medfører krænkelse eller indblik. <ul style="list-style-type: none"> - Færdsel på jorddiget ikke tilladt, og kystbeskyttelseslaget skal sikre, at offentligheden ikke har adgang til færdsel på langs af digerene. - Der er ikke (retligt) mulighed for færdsel til og fra det kommende jorddige fra Torpevej, da det forudsætter færdsel over den private ejendom, som ikke er tilladt. - Jorddigets anlagte højde over terræn er ca. 10-20 cm, (jorddigets kronekote = 2,10 m, og eksisterende terræn = 1,90-2,00 m), så selvom personer (ulovligt) skulle færdes på jorddiget, vil det ikke være muligt at få indsiget til ejendommen, den private have eller vinduerne, ud over hvad der er muligt i dag. 5. Der er ikke tilbudt ejendomsskattekomensation, da der ikke fragår ejendommen areal.

Ejendom	Åstedsforretning	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
		<p>Godkender ikke erstatningsforslaget Ejer godkender derfor ikke erstatningsforslag. Ejer har ikke reageret på fremsendt reviderede erstatningsforslag.</p>	<p>6. Erstatning vedrørende evt. tab ved etablering afregnes særskilt ved tilbagelevering af arbejdsarealer.</p> <p>Administrationen har fremsendt revideret erstatningsforslag til ejeren.</p> <p>Godkender ikke erstatningsforslag Administrationen vil efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt, videresende erstatningsspørgsmålet til Taksationskommissionen, hvis ikke ejer inden da har accepteret rev. erstatningsforslag.</p>

Ejendom	Åstedsforretning	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
<p>Matr.nr. 35hz Østby By, Selsø</p>	<p>Indbliksgener og forringet værdi Ejer gav udtryk for en række ulemper der opstår i forbindelse med færdsel på den kommende hovedovergang på fællesarealet syd for og tæt på ejendommen, herunder herlighedsforringelse og indbliksgener, da forbigående vil være i stand til at kigge direkte ind i haven fra den hævede overgang.</p> <p>Utilfredshed med overgange Ejer har tidligere i projektet både mundtlig og skriftligt udtrykt utilfredshed med løsningen om overgangen.</p>	<p>Indbliksgener og forringet værdi Ejer mener at eneste mulighed for at begrænse indbliksgenerne, er ved at udføre en tæt høj beplantning på egen grund i hele digets bredde inkl. ramper. Denne beplantning vil i realiteten reducere nuværende 180 graders vand udsigt fra huset til ca. 90 grader. I forvejen beskattes grunde i første række markant højere end andre grunde - hvordan håndteres dette iht. til offentlig vurdering og fremtidig beskatning? Lokal mægler angiver at deres vurdering mindst ville falde med 10-15% ift. nuværende indblik forhold og udsigt.</p> <p>Utilfredshed med overgang "Med hensyn til den fastlagte linjeføring af diget - der angiveligt ikke kan ændres til den foreslåede løsning, (der ikke på samme måde medfører gener for naboejendomme) - så vil jeg blot pointere at løsningen har været</p>	<p>Indbliksgener og forringet værdi Administrationen har foretaget en konkret vurdering og skøn af risiko og nærhed for indblik fra den kommende hovedovergang til ejendommen. Den planlagte overgang på diget vil blive placeret ca. 14 m fra ejendommens skel mod syd til skråningsanlægget og stiovergangen starter, og ca. 32 m fra nærmeste beboelsesbygning facade til toppen af overgangen (jorddigets krone). Der er ikke i projektet foretaget en vurdering af det forventede omfang af gående færdsel over den kommende hovedovergang, men det forventes ikke at der vil ske en stigning i færdslen i forhold til i dag, da der etableres mindre overgange over diget ved de fleste af de eksisterende overgange i terræn. Den offentlig vurdering og fremtidige grundværdibeskatning ændres som udgangspunkt ikke, da der ikke fragår areal fra ejendommen, men alene pålægges en servitut. Vurderingsstyrelsen oplyser, at styrelsen som udgangspunkt ikke inddrager vurdering af servitutter, når der foretages ejendomsvurderinger. Det er op til grundejerne selv at gøre opmærksom på servitutter, men det vil efter Vurderingsstyrelsens oplysninger sjældent have betydning for grundværdiansættelsen. Ved tinglysning af servitut om kystbeskyttelses anlæg (anmærkning A) er det muligt at angive overfor Tinglysningsretten, at servitutens indhold kan have betydning for ejendommens værdi.</p> <p>Utilfredshed med overgang Ejer har fremsat ønske om højvandskot i stedet for trappeovergang. Administrationen har i samråd med rådgiver fravalgt denne løsning, da den indeholder behov for beredskab og vedligehold. Hvis skottet</p>

Ejendom	Åstedsforretning	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
		<p>fremført for flere år siden, men kommunen har fastholdt den nuværende løsning trods vores gentagne indsigelser mundtligt og skriftlig.”</p> <p>Godkender rev. erstatningsforslag Ejer meddelte i første omgang at erstatningsforslaget efter ejers opfattelse er langt fra den vurderede og opfattede herligheds værdiforringelse, så ejer fastholder utilfredshed med løsningen omkring overgangen samt den tilbudte erstatning. Ejer har dog efterfølgende meddelt, at de accepterer det rev. erstatningsforslag.</p>	<p>ikke lukkes i tide eller ikke er fuldt funktionsdygtigt, risikerer hele området oversvømmelse. Der er derfor stor usikkerhed forbundet med den løsning, der typisk kun anvendes ved veje, hvor kørsel med biler og lignende ikke muliggør en trappe.</p>
<p>Matr.nr. 35ei Østby By, Selsø</p>	<p>Piletræ og indbliksgener Et piletræ inddrages som følge af projektets linjeføring. Det er ejers ønske at bevare træet. Træerne og den jord de er plantet i, absorberer meget af den vand der skylles ind fra fjorden, samtidig med at de skygger ifm. indgangskig til ejendommen fra fællesarealerne nord for.</p> <p>Støjgener fra pumper Ejer udtrykte bekymring for støjgener, da en af pumperne til bagvandshåndtering placeres i deres skel.</p>	<p>Piletræ og indbliksgener Ejer gør opmærksom på at overgangen på diget på fællesarealet ikke ligger midt i fælles areal, men i stedet var lagt i forlængelse af vilkårlig "slået græssti". Ejer anmoder om at denne overgang placeres midt på fællesareal af hensyn til ligelig "byrdefordeling" mellem de to matrikler.</p>	<p>Piletræ og indbliksgener Administrationen vil bede projekterende rådgivere om at vurdere muligheden for at foretage mindre justeringer af dige og overgang tæt ved ejendommens nordøstlige hjørne således at risikoen for at beskadige de tre piletræer i forbindelse med anlægsarbejderne reduceres mest muligt og at indbliksgener fordeles ligeligt.</p> <p>Støjgener fra pumper Pumperne skal kun aktivere i højvandsituationer hvor overskyld af havvand skal pumpes tilbage og i evt. test-situation. Administrationen vil indskærpe overfor projekterende rådgiver at støjgener ikke må forekomme i dagligdagen.</p>
<p>Matr.nr. 35ex Østby By, Selsø</p>	<p>Beplantning Ejerne er bekymret for at miste kirsebærtræ, der er placeret nordligt på ejendommen, tæt ved hvor grøft, dige og</p>	<p>Beplantning Ejer mener administrationens prissætning af kirsebærtræet er for lav, sammenholdt med</p>	<p>Beplantning Der er tilbudt erstatning for de træer der evt. kan få skader som følge af anlægsarbejdet. Erstatningens</p>

Ejendom	Åstedsforretning	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
	<p>trappeovergang skal etableres, og de relativt nyplantede mindre tujaer, der er placeret sydligt på ejendommen, ud mod hvor spunsvæggen skal etableres. Ejerne anmodede derfor om at få fastsat erstatning for denne beplantning i tilfælde af, at de må fjernes i forbindelse med eller efter anlægsarbejderne som følge af skader herfra.</p> <p>Værditab på ejendom Ejerne anførte at de finder, at ejendommen påføres et værditab som følge af servitutten og anlægget med spunsvæg meget tæt på ejendommens skel mod syd og med dige og grøft mod øst mod fjorden.</p>	<p>Øvrige grundejers erstatninger. Det er et træ, der er 36 år gammelt.</p> <p>Værditab på ejendommen "Der skal inddrage 55 m² af vores grund, til at lave dige. Vi får vi ingen økonomisk kompensation for vores kvadratmeter. Begrundelsen fra jeres side lyder at vi får en fordel ved opsætning af diger. Vores argument er hertil, at alle de bagvedliggende får den samme fordel, uden at afgive kvadratmeter. Vi skal oveni betale det samme månedlige bidrag. 3 forskellige ejendomsmæglere, vurderer at ved salg, her og nu, vil det forringe salgsværdien."</p> <p>Godkender ikke erstatningsforslag Ejer kan ikke godkende revideret erstatningsforslag.</p>	<p>størrelse er fastsat af rådgivende landinspektører ud fra sammenlignelige sager.</p> <p>Værditab på ejendommen Administrationen vurderer, at ejendommens fordel ved at blive beskyttet mod oversvømmelser på sigt er større end den ulempe servitutten om anlægget medfører. I henhold til gældende praksis og vejlovens § 103. stk. 2, kan man fratække fordelene ved anlægget når man fastsætter erstatningens størrelse.</p> <p>Administrationen har fremsendt revideret erstatningsforslag.</p> <p>Godkender ikke erstatningsforslag Administrationen vil efter ekspropriationsbeslutningen er meddelt, videresende erstatningsspørgsmålet til Taksationskommissionen.</p>