



25-11-2014

## **Bilag 9 - Udkast til afgørelse Lb.nr. 16 og 17 (Strandvænget 7-9)**

Sagsnr.

2014-0219040

### **Ekspropriation til placering af jordankre under ejendommen samt ledningsomlægning, Strandvænget [xxx], matr.nr. [xxx] Udenbys Klædebo Kvarter, København - Nordhavnsvej**

Dokumentnr.

2014-0219040-12

Københavns Kommune har truffet beslutning om ekspropriation vedrørende ejendommen [xxx], matr.nr. [xxx] Udenbys Klædebo Kvarter. Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalgs beslutning af 24. november 2014 vedlægges.

Kommunen har truffet beslutning om *dels* ekspropriation af en del af ovennævnte ejendoms forhaver permanent til brug for nedlægning af en spildevandsledning og midlertidig til brug for arbejdsareal herfor, *dels* ekspropriation af ejendommens "undergrund" til placering af jordankre under bygningerne.

Spildevandsledningen er vigtig for forsyningen af ejendommen, og det har på nuværende tidspunkt ikke været muligt at finde et alternativ til den påtænkte placering. Nedlægningen af spildevandsledningen sker i forhaven, fordi vejprojektet tager plads og nødvendiggør dette, og fordi vejen i forvejen er fyldt op med andre ledninger mv., og fordi det således ikke er muligt at nedlægge spildevandsledningen i vejen uden for ejendommen eller andre steder.

Jordankrene skal bruges i forbindelse med anlæg af Nordhavnsvejen (tilkoblingsanlæg). Jordankrene etableres under ejendommen i varierende dybder. Afhængigt af placering af sokkelfundament og eventuel kælder kan etablering ske ved, at der bores dybt ind under disse. Inden byggeriet er færdigt, vil spændingen blive taget af jordankrene, og disse vil herefter ikke være virksomme længere. Jordankrene vil forblive i jorden, men vil på ingen måde påvirke ejendommen eller brugen af denne. Hvis der på et tidspunkt skal udgraves en dyb kælder eller lignende under ejendommene, kan jordankrene blot fjernes.

I forbindelse med ekspropriationen vil der blive tinglyst to servitutter på ejendommen, *dels* en servitut om den midlertidige og permanente ekspropriation af forhaven, *dels* en servitut om ret til at lade jordankrene forblive på ejendommen. Sidstnævnte servitut vil endvidere indeholde bestemmelse om, at hvis jordankrenes forbliven på et senere tidspunkt giver anledning til ekstraudgifter for ejerne, betaler Københavns Kommune disse.

Ekspropriationsbeslutningerne er truffet med hjemmel i vejlovens §§ 43 og 49, jf. lovbekendtgørelse nr. 1048 af 3. november 2011 med senere ændringer.

#### **Center for Anlæg**

Ryvangs Allé 1, Bygn. 110  
Postboks 339  
2100 København Ø

Mobil  
2146 6017

E-mail  
kribol@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

[www.kk.dk/Nordhavnsvej](http://www.kk.dk/Nordhavnsvej)

*Bemærkninger og indsigelser i forbindelse med åstedsforretningen*

I forbindelse med åstedsforretningen har Bech-Bruun i brev af 4. november 2014 bl.a. på vegne af ejerne af Strandvænget 7 og 9, anført, at de pågældende har forståelse for, at det i henhold til kommunens hidtidige undersøgelser ikke er muligt at placere spildevandsledningen i vejarealet ud for ejendommene, og at spildevandsledningen derfor nødvendigvis må anbringes på de pågældende ejendomme.

Men de pågældende finder ikke, at kommunen ved ekspropriationen skal bestemme, at den servitut, der i fremtiden skal regulere ledningens tilstedeværelse i arealet, skal indeholde en regulering, hvorefter ledningen ikke vil være placeret på det såkaldte gæsteprincip.

Der er endvidere anmodet om, at få indføjet følgende bemærkninger i ekspropriationsprotokollen, at der blev anmodet om en nærmere begrundelse for servitutens pkt. 7 om gæsteprincippet, at der skulle redegøres for tidsplanen for de pågældende arbejder, at det viste servitútbælte nogenlunde svarer til det areal, der skal anvendes til midlertidigt arbejdsareal, og at kommunen arbejder med en løsning af parkeringsforholdene i den periode, hvor ejerne ikke kan anvende indkørslen til deres ejendomme til kørende trafik.

For at tage det sidste først kan kommunen oplyse, at der er taget bemærkninger med herom i den endelige ekspropriationsprotokol, der vedlægges denne afgørelse.

Kommunen er naturligvis enig i grundejernes vurdering af, at det i henhold til kommunens hidtidige undersøgelser ikke er muligt at placere spildevandsledningen i vejarealet ud for ejendommene, og at spildevandsledningen derfor nødvendigvis må anbringes på de pågældende ejendomme.

For så vidt angår det anførte om gæsteprincippet har kommunen anmodet Hofor om en udtalelse herom. Hofor har på den baggrund i en mail af 5. november 2014 anført følgende om denne problemstilling:

"Brevet fra grundejernes advokat giver HOFOR anledning til bemærkninger i relation til det anførte om behovet for at fravige gæsteprincippet.

HOFOR er ikke enige i, at gæsteprincippet er det almindelige udgangspunkt for ledninger i private arealer.

Udgangspunktet for HOFOR er, at vi ikke placerer ledninger på private arealer, da dette giver anledning til langt større risiko for ledningsflytninger end ved placering i vejarealer m.v.

Når vi alligevel af konkrete årsager er nødt til at placerer ledninger i private arealer, er det HOFORs ufravigelige udgangspunkt for anlæg af denne karakter, at ledninger alene placeres på private arealer med en deklaration, som fraviger gæsteprincippet.

Det er afgørende, at gæsteprincippet fraviges, så vi undgår, at den enkelte grundejer (én grundejer på et længere tracé) kan kræve vilkårlig flytning af ledningen. Det kan teknisk være en umulig udfordring at løse, hvis den enkelte grundejer kan kræve flytning, mens andre langs tracéet modsætter sig.

Sker det på Strandvænget vil HOFOR for 3. gang skulle flytte den samme ledning som følge af Nordhavnsvejprojektet med opgravning af private haver, veje osv. til følge. Dertil kommer udfordringen med at finde ny placering til ledningen og hensynet til forsyningssikkerheden/risikoen for, at vi ikke kan forsyne de enkelte ejendomme.

Grundejernes advokat fremfører, at ledningen i de private haver (uden fravigelse af gæsteprincippet) ikke skulle være mere udsat for flytning, end den ville være i et vejareal. Deri er HOFOR ikke enig.

Placering i et vejareal medfører, at forsyningsselskabet skal bekoste flytninger som følge af vejformål. Selv om der jævnligt foretages arbejder på vejene, er det langt fra alle arbejder, der nødvendiggør flytning eller berører ledningerne, og kravet om vejformål beskytter således ledningerne i forhold til placering på private arealer. Dertil kommer, at omlægning i vejarealer er langt mindre komplicerede end placering i private haver og ofte meget billigere for ledningsejer, da der ofte samtidig foretages arbejder for vejmyndigheden og andre ledningsejere, og da belægningen er asfalt og ikke private haver med private indretninger m.v.

Da gæsteprincippet på private arealer indebærer, at ledningsejer skal bekoste flytning af ledningen alene på baggrund af grundejers krav og dermed uden særlig

begrundelse, er det ikke en mulighed at lave en positiv liste med den tilstrækkelige sikkerhed for HOFOR til følge. "

Det er Københavns Kommunes vurdering, at når anlægget af Nordhavnsvejen i en situation som den foreliggende ikke gør det muligt at placere den pågældende ledning andre steder end i forhaven, og da ledningen er afgørende for at have en fornøden tilslutning til spildevandsforsyning fra de pågældende ejendomme, så er det behov for at sikre, at ledningen ikke blot af en enkelt grundejer efterfølgende kan kræves flyttet, da dette i givet vilde indebære en flytning af ledningstraceet over et længere stykke med store gener for naboer og kommunen som vejmyndighed mv. til følge.

Ledningen i forhaverne vil – uden en fravigelse af gæsteprincippet – være placeret på et såkaldt gæsteprincip til private formål, hvor ledningsejeren i princippet skal fjerne sin ledning, når grundejeren ønsker dette. Da der er tale om et meget bredt gæsteprincip, er kommunen ikke enig med grundejerne i, at der skal udarbejdes en positivliste for, hvornår en ledningsomlægning kunne komme på tale. Bech-Bruun anfører i indsigelsen, at de indgreb i ejendommen, som kan føre til, at ledningen kan kræves omlagt, må anses som sjældne eller som værende af en ekstraordinær karakter, men der er ikke i indsigelsen søgt at komme med en definition på endsige en udtømmende redegørelse for, hvornår en ledningsomlægning kan kræves af en enkelt grundejer.

Allerede fordi det ikke kan udelukkes, at en grundejer ville kunne kræve at ledningen skal omlægges med meget store konsekvenser for kommunen, ledningsejeren, naboerne mv. er dette efter kommunens vurdering tilstrækkeligt til i den foreliggende situation at kræve, at den pågældende ledning ikke skal være placeret efter et gæsteprincip.

Hertil kommer imidlertid, at når det som anført i Bech-Bruuns brev af 4. november 2014, side 2, henses til, at de pågældende ejendomme allerede er bebyggede, og henses til at det ikke er oplagt at bebygge arealerne yderligere, vil det ikke være særligt sandsynligt, at de pågældende ejere af disse ejendomme vil komme i en situation, hvor de har behov for at kræve ledningen flyttet. Derfor er der efter kommunens vurdering ikke tale om meget betydningsfuldt indgreb i de pågældendes ejendomsret.

Kommunen har imidlertid delvist imødekommet grundejernes indsigelser, således at pkt. 6 i servitutten nu er sålydende:

"6. HOFOR Spildevand er berettiget, men ikke forpligtet, til at fjerne Spildevandsledningen helt eller delvist i tilfælde af, at HOFOR Spildevand helt eller delvist ophører med at anvende spildevandsledningen. HOFOR Spildevand skal

dog fjerne ledningen for egen regning, hvis den ikke længere anvendes af HOFOR Spildevand, og en grundejer anmoder HOFOR Spildevand om at gøre dette."

Hofor skal således efter omstændighederne for egne regning selv fjerne ledningen, når den ikke længere er i brug.

Kommunen fastholder efter en samlet vurdering, at ledningen ikke skal være placeret på et gæsteprincip.

#### *Sammenfatning*

Begrundelsen for ekspropriationen er, at Københavns Kommune har truffet beslutning om at etablere et tilkøblingsanlæg til Nordhavnsvejen.

I forbindelse med anlægsarbejdet er det for det første nødvendigt at flytte en spildevandsledning, som det teknisk set ikke længere er muligt at have liggende i vejen, for at sikre spildevandsforsyningen til ejendommene på Strandvænget.

I forbindelse med anlægsarbejdet er det for det andet nødvendigt at placere en række jordankre ganske dybt under visse ejendomme på Strandvænget.

De indskrænkninger, der sker i ejeres og brugeres rettigheder ved ekspropriationen, fremgår af den ved åstedsforretningen forelagte ekspropriationsplan (vedlagt) samt vedlagte arealfortegnelse nr. 11 af 2. september 2014.

Under hensyn til karakteren af den foretagne ekspropriation, herunder at ledningsnedlægningen i forhaven foretages for at sikre spildevandsforsyningen til blandt andet de pågældende ejendomme, samt at ekspropriationen herudover angår en del af ejendommens "undergrund", sammenholdt med de vidtrækkende samfundsmæssige hensyn, der ligger til grund for projektet, er det Københavns Kommunes vurdering, at den foretagne ekspropriation er nødvendig, aktuel og lovlig.

#### *Klage*

Københavns Kommunes beslutning om ekspropriation kan påklages til Vejdirektoratet af enhver med væsentlig, individuel og direkte interesse i sagens afgørelse. En klage skal sendes til Vejdirektoratet, Niels Juels Gade 13, 1022 København K senest 4 uger fra den dag, hvor meddelelse om beslutningen om ekspropriation er modtaget.

#### *Der vedlægges:*

- Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 24. november 2014.
- Arealfortegnelsen nr. 11 af 2. september 2014.

- Ekspropriationsplan nr. 19 (i relevant omfang)
- Deludskrift af ekspropriationsprotokol: Side 58-62
- Ekspropriationsprotokol: Side 63

Med venlig hilsen

Anne Kongsfelt  
Projektchef