

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Udførelse af anlæg
Ryvangs Allé 1
2100 København Ø

København · 4. november 2014

Tine Lundin Jacobsen
Advokat

T +45 72 27 35 11
tlj@bechbruun.com

Sagsnr. 055397-0003 tlj/liz
Dok.nr. 12612319.1

Sendt pr. e-mail (nordhavnsvej@tmf.kk.dk)

Åstedsforretning den 1. oktober 2014 – lb.nr. 12, 16 og 17

Der blev den 1. oktober 2014 afholdt åstedsforretning på Strandvænget i anledning af en påtænkt ekspropriation i forbindelse med omlægning af en spildevandsledning tilhørende HOFOR Spildevand. Denne ledning skal efter omlægningen bl.a. placeres på ejendommene, der i Arealfortegnelse nr. 11 af 2. september 2014 er nævnt under lb.nr. 12, 16 og 17 ("Ejendommene").

På vegne af ejerne af Ejendommene fremsender jeg hermed mine bemærkninger til projektet som helhed samt til den af Københavns Kommune fremsendte ekspropriationsprotokol fra åstedsforretningen (Nordhavnsvej, side 58-62).

1. Projektet

Spildevandsledningen anbringes efter omlægningen i forhaverne på Ejendommene, og der pålægges i den forbindelse Ejendommene en servitut om ledningsanlæg. Ved denne servitut fraviges det almindelige, ulovbestemte gæsteprincip, jf. servitutens pkt. 7:

"[...] Det ulovbestemte gæsteprincip for ledninger i private arealer er ikke gældende, og HOFOR Spildevand kan ikke pålægges at fjerne eller flytte Spildevandsledningen, medmindre HOFOR Spildevand modtager fuld erstatning for sine udgifter og ulemper herved. Ejendommens ejer har modtaget erstatning for fravigelsen af gæsteprincippet i forbindelse med ekspropriation til fordel for placering af Spildevandsledningen."

Fravigelsen af gæsteprincippet er et voldsomt indgreb i mine klienters almindelige ejendomsret og langt mere indgribende, end hvis spildevandsledningen anbringes på vilkår om gæsteprincippet. Ved fravigelsen afskæres mine klienter reelt fra at udnytte den pågældende del af Ejendommene til andre formål. Gæsteprincippet er det almindelige udgangspunkt for ledninger i private arealer.

Mine klienter har naturligvis forståelse for, at det i henhold til kommunens hidtidige undersøgelser ikke er muligt at placere spildevandsledningen i vejarealet ud for Ejendommene, fordi der simpelthen ikke er plads til den længere. Mine klienter har derfor forståelse for, at spildevandsledningen nødvendigvis må anbringes på Ejendommene.

Derimod er mine klienter uforstående overfor, at det ud fra et teknisk eller andet praktisk legitimt hensyn skulle være nødvendigt at fravige gæsteprincippet. Ekspropriation med det omhandlede servitutindhold forekommer således at være mere indgribende, end hvad formålet berettiger.

I den forbindelse må der lægges vægt på, at spildevandsledningen ved anbringelsen i mine klienters haver ikke vides at være generelt mere udsat for fremtidig flytning, end den ville være i et vejareal, hvor gæsteprincippet som bekendt ville finde anvendelse – tværtimod.

Der er tale om mindre havearealer på ejendomme, der allerede er bebyggede, og hvor der således er en meget ubetydelig sandsynlighed for, at der vil opstå behov for at *“etablere anlæg, bygninger, som nødvendiggør en omlægning, flytning, ændring eller lignende af Spildevandsledningen”*. Bebyggelsesprocenten for Ejendommene er i øvrigt stort set udnyttet i henhold til de gældende kommuneplanretningslinjer. I øvrigt forekommer det slet ikke oplagt at bebygge havearealerne yderligere, og heller ikke på det område, hvor ledningen forventes at ligge. Sådanne ændringer ved Ejendommene, som vil kunne medføre, at spildevandsledningen må flyttes, må forventes at være sjældne eller have en ekstraordinær karakter, og der ses ikke noget nødvendigt hensyn, der tilsiger, at det i sådanne situationer skulle være grundejerne, fremfor spildevandsledningens ejer, der afholder omkostningerne.

Beskyttelsen af ledningen vil kunne varetages fuldt tilstrækkeligt ved de øvrige bestemmelser i servitutten, der fastsætter klare begrænsninger for opgravning, anlægsarbejder, byggeri, plantning af træer mv.

Jeg vil derfor venligst anmode kommunen om at redegøre nærmere for, hvad der efter kommunens opfattelse nødvendiggør fravigelsen af gæsteprincippet, herunder hvilke ændringer på Ejendommene, der kunne komme på tale, og som en fravigelse af gæsteprincippet skal kunne beskytte spildevandsledningen imod.

2. Bemærkninger til ekspropriationsprotokollen

Jeg har i sagen modtaget ekspropriationsprotokollen for åstedsforretningen den 1. oktober 2014 (Nordhavnsvej, side 58-62), der efter min opfattelse overordnet set afspejler begivenhederne på forretningen. Jeg har imidlertid enkelte bemærkninger til protokollen:

1) Drøftelser om ledningsservitutten, protokollens side 4, afsnit 6-8

På åstedsforretningen blev flere punkter i ledningsservitutten drøftet, herunder pkt. 1 om spildevandsledningen og tilhørende anlæg samt pkt. 6 om fjernelse ved ophør af brugen af ledningen.

Den, efter min opfattelse, vigtigste drøftelse om servitutten fremgår imidlertid ikke af protokollen, og det nævnes slet ikke, at der blev spurgt til servitutts pkt. 7 og begrundelsen for fravigelsen af gæsteprincippet. Disse drøftelser bør derfor fremgå af protokollen sammen med de drøftelser, der i øvrigt er nævnt i relation til selve servitutten.

2) Tidsplan for anlægsarbejderne

Selve tidsplanen for arbejderne var også en vigtig drøftelse på forretningen men er også fuldstændig udeladt af protokollen, selvom kommunen, naturligvis med forbehold for ændringer, oplyste en foreløbig plan for arbejderne.

De oplysninger om tidsplanen, som kommunen fremkom med på forretningen, bør efter min opfattelse indarbejdes i protokollen af hensyn til ejerne, herunder min klient Kim Borgstrøm (lb.nr. 16), der på grund af en forestående konfirmation har en særlig interesse i at vide, om havearealerne kan benyttes på dette tidspunkt.

3) Midlertidige arbejdsarealer

Følgende fremgår af protokollen, øverst side 4:

"Arealerne for ekspropriation og for midlertidig ekspropriation blev udpeget. Arealerne var afmærket på kort."

I den forbindelse bliver jeg dog nødt til at bemærke, at kortet (som jeg forstår som ekspropriationsplan nr. 19) kun viser det forventede omfang af servitútbæltet. Ekspropriationsplanen viser derimod hverken midlertidige arbejdsarealer eller spildevandsledningens forventede tracé.

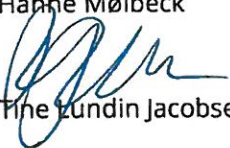
Det blev nævnt på forretningen, at det viste servitútbælte nogenlunde svarer til det areal, der skal anvendes til midlertidigt arbejdsareal. Dette bør præciseres i protokollen, så der ikke opstår forvirring om forståelsen af ekspropriationsplanen.

4) Parkeringsforhold i anlægsperioden

Til sidst spurgte mine klienter desuden ind til parkeringsforholdene i anlægsperioden. Kommunen oplyste hertil, at der alene vil være gående adgang til Ejendommene fra Strandvænget i denne periode, men at kommunen arbejder på en løsning på dette problem. Denne drøftelse bør ligeledes for god ordens skyld nævnes i protokollen.

På baggrund af ovenstående bemærkninger skal jeg som nævnt anmode om kommunens redegørelse for nødvendigheden af fravigelsen af gæsteprincippet, jf. ovenfor under pkt. 1. Desuden anmoder jeg venligst om, at ovennævnte forhold under pkt. 2, 1) - 4), berigtiges i ekspropriationsprotokollen.

Med venlig hilsen
Hanne Mølbeck



Tine Lundin Jacobsen