

Ekspropriation

Kystbeskyttelse af sommerhusområdet i Kulhuse øst

Hvidbog - Behandling af høringssvar 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.

I anden 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.

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

Ekspropriation i Kulhuse

Ejendom	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
Lb.nr. 14 Matr.nr. 1f Barakkerne, Dråby.	- Vores indvending og konsekvente nej til digeprojektet har fra begyndelsen været det uerstattelige tab af udsigt, som vi vil opleve, når diget bygges ca. 1 meter højere end det nuværende. - Den eneste mulige kompensation for dette er ikke økonomisk, men at kommunalbestyrelsen giver os grundejere i første række bag det nye dige mulighed for at hæve vores huse tilsvarende, så udsigten bevares uændret. - Det ønske undertegnede fremførte på åstedsforretningen var således, at kommunalbestyrelsen skal instruere forvaltningen for Byg & Miljø om, som udgangspunkt at godkende ansøgninger om dispensation fra BR 2025 § 178, således, medmindre helt særlige omstændigheder måtte tale imod, at grundejere i 1. række bag det nye dige kan bygge i op til 5 + 1 meters højde. Dermed vil disse grundejere - for egen regning - kunne hæve deres eksisterende huse, og dermed retablere den mistede udsigt. Tilsvarende vil nybyggeri kunne planlægges på en sådan måde, at det nye dige ikke i væsentlig grad vil forringe herlighedsværdien ved at eje en ejendom i første række - uanset det voldsomme indgreb, som det projekterede dige faktisk er i vores strandgrunde.	Administrationen har ingen bemærkninger til forslaget. Byrådet kan afgøre hvorvidt de finder det relevant at drøfte. <u>Konklusion: Forslaget medfører ikke ændringer i ekspropriationen</u>

Ejendom	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
Lb.nr. 35 Matr.nr. 13AØ Barakkerne, Dråby.	• Vi finder ikke en erstatning på 0 kr. rimelig i betragtning af, at vi skal lægge 469 kvm af vores grund til rådighed for et teknisk anlæg. • Vores grunds udtryk vil blive markant forandret når der placeres et dige diagonalt over grunden. • Vi ønsker en specificeret udregning af værdisættelsen af vores egetræ, da vi ikke mener den stemmer overens med "VAT19 -Værdisætning af træer".	• Fra den generelle protokol, punkt H: <i>"Det følger af vejlovens §103, stk. 2, at en eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen. Derfor er generelt givet ikke givet erstatning for pålæg af servitut om kystbeskyttelse."</i> • Digets placering er fastlagt i forbindelse med myndighedsprojektet, hvor der har været høringer og klageadgang. • Kommunens erstatningsforslag er udarbejdet ud fra gældende praksis i taksationskommissionen. Her kan blandt andet henvises til (sagsnr. 2022-051470), hvor taksationskommissionen bl.a. har anført: <i>"Taksationskommissionen finder, at der ved erstatningsfastsættelse for beplantning, der mistes eller beskadiges, ikke skal ses på, hvad et tilsvarende træ ville koste på eksempelvis planteskole, men på det tab som den mistede eller beskadigede beplantning påfører ejendommens værdi. Ved taksering af beplantningen inddrages beplantningens karakter og funktion."</i> Kommissionen har derudover ikke praksis for anvendelse af VAT 03 (VAT 19). <u>Konklusion: Sagen videregendes til taksationskommissionen</u>

Ejendom	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
Lb.nr. 56 Matr.nr. 23L Barakkerne, Dråby.	- Udsigt har høj økonomisk værdi og stor herlighedsværdi for os. Når vi færdes på grunden og når vi sidder på terrassen / i huset kan vi i dag følge livet på fjorden. Nyt dige vil – med dens dominans – fjerne udsigten til fjorden fra vores grund og reducere udsigten fra hus/terrasse. - Efter vores opfattelse kommer huse i 1. række til at bære en væsentlig omkostning som følge af tabt ejendomsværdi. Ekspert vurderer et ejendomsværditab på mellem 40-60%, hvis udsigten fjernes fra en ejendom. Vores sommerhus er allerede i dag kystsikret (står hævet over terræn) og har modstået stormen Bodil, hvilket svarer til det nye diges sikringsniveau, hvorfor en evt. værdiforøgelse er begrænset i vores tilfælde. Ved åstedsforretningen nævnte vi i overskrifter de omkostninger dige projektet har for os: Anlægsudgift ca. 200.000 kr. Værditab som følge af reduceret udsigt 500.000 kr. pga. en skønnet ejendomsværdi på 2.000.000 kr. - Arealbegrænsning på 172 m2 som følge af dige projekt, som kan opgøres til en værdi af 105.915 kr. ved en grundværdi på 1.186.000 kr. for de 1.926 m2. Dvs. vi samlet set skal bære en omkostning på ca. 805.915 kr. som følge af dige projektet, samtidig med at vi efter vores opfattelse kun har en begrænset værdiforøgelse.	- Fra den generelle protokol, punkt H: "Det er Frederikssund Kommunes vurdering, at pålæg af servitut om kystbeskyttelses anlæg som udgangspunkt ikke medfører en reduktion i ejendommens værdi, bl.a. henset til, at ejendommene og servitutarealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, der i forvejen er tinglyst på ejendommene. Ved vurderingen er det endvidere forudsat, at højden på det nye dige foran størstedelen af ejendommene i første række ikke vil medføre, at udsigten fra sommerhusene mod fjorden forsvinder. Det er under alle omstændigheder Frederikssund Kommunes opfattelse, at en endelig vurdering af udsigtsforholdene ikke kan foretages før anlægget er etableret og ibrugtaget, og at eventuelle erstatningsspørgsmål i den anledning må behandles af taksationsmyndighederne i medfør af procedurebestemmelserne i §§ 113 og 115, stk. 3, i Vejloven." Frederikssund Kommune henholder sig desuden til taksations- og overtaksationskendelser fra et beboelsesområde i byzone ved Jyllinge Nordmark i Roskilde Kommune (græsbeklædt dige eller terrænregulering med topkote i 2,40 m DVR90), hvor taksations- og overtaksationskommission bl.a. har anført følgende: "Ejendommen findes endvidere ikke ved stormflodssikringen påført et værditab, men har snarere fået tilført værdi henset til de nuværende klimaforandringer, hvor en køber næppe vil betale under markedsprisen for en ejendom beliggende direkte til fjorden, som er sikret mod oversvømmelse." - Administrationen kan ikke genkende tallene. Arealet hvor diget placeres er omfattet af strandbeskyttelseslinjen og vurderingsstyrelsen har sat prisen til 68 kr./m2, pga. den begrænsede anvendelse (gældende vurdering 2020). 172 m2 af dette areal vil derfor svare til en værdi på 11.696 kr. <u>Konklusion: Sagen videresendes til taksationskommissionen</u>

Ejendom	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
Lb.nr. 49 Matr.nr. 7R Barakkerne, Dråby.	- I skriver i referatet at det ikke kunne lade sig gøre at rykke arbejdsarealet udenfor min grund. Det passer ikke. Tværtimod fik jeg at vide, at I ville tage det op med entreprenøren, da det I forvejen er en voldsom indgriben på min grund. - Mht. ekspropriationen af min grund, kommer hele det nye dige til at ligge inde på min grund og udgør 370 kvm hvilket svaret til ca. 10% af grundens størrelse som jeg ikke får råderet over, men skal betale skat af. - I skriver at fordelene er større end ulemperne. Jeg er totalt uenig. Jeg mister noget af min grund og min udsigt forsvinder også. Derudover skal der fjernes adskillige træer (næsten alle) og dem vil I erstatte med 36500.- kr. Det er en fuldstændig useriøs erstatning. - Alternativt kunne man løse hele den digekonflikt ved at banke en spunsvæg ned. Den vil ikke optage plads.	- Efter åstedetsforretningen henvendte kommunen sig til digelagets rådgivere, Niras, som har udpeget placeringen af arbejdsarealerne. Vi bedte dem om at vurdere mulighederne for at flytte arbejdsarealet. Svaret var, at dette ville være meget uhensigtsmæssigt, da det nye dige skal opbygges på det indersiden af det eksisterende og aflæsning af jord og diverse arbejder derfor er nødt til at foregå fra indersiden. Yderligere har de vurderet at der er mindre vådt på indersiden og dermed mindre risiko for skader og skred inden for det eksisterende dige. Det er dog noteret i udbudsmaterialet af entreprenøren så vidt det er overhovedet er muligt skal nøjes med at køre i digetracéet (det grønne areal på planen). Herudover at det beskrevet at fældning af træer/buskads i arbejdsarealet skal ske løbende og kun i de tilfælde hvor det er strengt nødvendigt for arbejdets fremdrift. - Fra den generelle protokol, punkt N: "Frederikssund Kommune har ikke som ekspropriationsmyndighed mulighed for at fastsætte, hvilken betydning disse servitutter kan eller bør have fremadrettet for ejendomsvurderinger af de berørte ejendomme. Næste gang grundejere modtager en ejendomsvurdering fra Vurderingsstyrelsen (som sker hvert andet år for sommerhuse) med tilhørende deklaration, kan grundejer inden for 4 uger indsende en indsigelse via Vurderingsstyrelsens Vurderingsportal, hvor det nederst i deklarationen skal angives, at der ønskes indsigelse, og derefter kan der vedhæftes den tinglyste servitut samt en kort beskrivelse af, hvilken betydning grundejer finder at servituten har for ejendommens vurdering / værdi." - Projektets udformning er fastlagt i forbindelse med myndighedstilladelsen af 1. februar 2024. <u>Konklusion: Sagen videresendes til taksationskommissionen</u>
Lb.nr. 42 Matr.nr. 21N Barakkerne, Dråby.	Beløbet kan ikke godkendes, da der med rimelighed burde kunne laves en løsning som undgår ekspropriation på ejendommen.	Kommunen har kontaktet digelagets rådgivere, Niras, som meddelte at den ledning der skal placeres på matriklen, ikke kan ligge anderledes pga. vandreservoiret på ydersiden af det gamle dige. Ledningen kan ikke rykkes ud på grundejerforeningens areal uden store anlægstekniske og økonomiske udfordringer, og må derfor anses som nødvendig. Yderligere er placeringen fastlagt i myndighedsprojektet. <u>Konklusion: Sagen videresendes til taksationskommissionen</u>

Lb.nr. 24 Matr.nr. 14BY Barakkerne, Dråby.	• Grundet en tidobling af vores fællesomkostninger som følge af nærværende digeprojekt er jeg nu nødsaget til at leje mit sommerhus ud. Desværre umuliggøres dette af de planlagte anlægsarbejder, da hele udlejningssæsonen (April-Oktober) vil blive berørt. Selv hvis man kunne finde lejere til et hus beliggende på en byggeplads, vil jeg som udlejer ikke påtage mig ansvaret for at have lejere, imens projektet pågår og slet ikke da en del af grunden er udlagt som arbejdsområde. • Det ville være prisværdigt om kommunen kunne opliste og angive en værdi for de imaginære fordele som den mener første række opnår. Der er absolut INGEN fordele forbundet med diget for min matrikel, da mit hus står på en høj sokkel. Kun ulemper. Store og dyre ulemper. Hvis man alligevel følger kommunens logik om fordele og ulemper opnår anden, tredje og fjerde række samme fordele som første række, med uden ulempe og mistet værdi. Hvorfor skal første række bidrage disproportionalt meget? Bagvedliggende matrikler må kompensere første række for deres offer. Hvis man ikke ønsker at gøre det direkte, foreslår jeg at man overfører "parter" fra eksproprierede ejendomme til bagvedliggende matrikler. • For folk der ikke måtte kende projektets historie vedhæfter jeg brev fra Frederikssund Kommune dateret 10 september 2017. Heri gøres det meget klart, at matrikelejere på et senere tidspunkt vil blive forelagt det detaljerede projekt og vil få lejlighed til at tage endelige stilling til dette. Vi kender nu for første gang projektets kæmpe omfang og alvorlige økonomiske konsekvenser. Hvornår kan vi forvente, at kommunen leverer på sit løfte om at matrikelejere får lejlighed til at tage stilling til det endelige projekt? • Vi har i dag et smukt gammelt og (tilsyneladende) fredet stendige, der har holdt vandet ude i årtier. Kystdirektoratet pålagde i deres svar af 13. juni 2017 Frederikssund Kommune at afklare om der kan opnås dispensation ift. museumsloven til at nedbryde dette. • Jeg noterer mig, at kommunen ønsker at ekspropriere med hjemmel i Kystbeskyttelseslovens paragraf 6. Det er min overbevisning at Planlovens paragraf 47 stadig finder anvendelse. Ifølge denne skal ekspropriation "<i>være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan...</i>" Kunne kommunen venligst henvise til en hvilken lokalplan for Kulhuse, der omhandler etablering af et dige på private arealer? Derudover er ekspropriationen ulovlig fordi: Den tjener ikke almenvellet, den opfylder ikke proportionalitetskravet, den er hverken aktuel eller nødvendig.	• Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere omfanget og tidsperioderne af en eventuel påvirkning af støj, støv osv. fra anlægsarbejderne, og i hvilket omfang dette vil medføre begrænsninger af mulighederne for at udleje de nærliggende sommerhuse – enten fuldstændigt i visse perioder, eller til nedsat leje i visse perioder. Administrationen samarbejder med landinspektører om at lave en vejledning til de grundejere der ønsker at udleje deres sommerhus i anlægsfasen. Der opfordres til at udleje sommerhuset på normal vis, da generne fra anlægsarbejderne ikke bør gøre det umuligt at udleje sommerhuset, samt at anlægsarbejderne forventes at være i en begrænset periode. • Administrationen er opmærksomme på at vejlovens princip om fradrag for fordele, skaber denne ulighed at oplevede fordele/ulemper. Men indtil videre fastholder taksationskommissionen denne praksis. Miljø- og Fødevareklagenævnet har tidligere afgjort, at det ikke er lovligt at give første rækkes grundejere færre parter i bidragsfordelingen, da det ikke lever op til formålet om at fordeling sker på baggrund af nytteværdi. • Grundejer er tidligere er blevet informeret om, at borgermøder og høringer af projektet har erstattet de omtalte interessetilkendegivelser. • Slots- og Kulturstyrelsen har i 2022-2024 gennemført et projekt med henblik på at skabe en mere retvisende kortlægning af Danmarks beskyttede diger. Digerne i Kulhuse fik fjernet deres beskyttelse efter museumsloven, da styrelsen vurderede at de havde karakter af kystbeskyttelse. • Der eksproprieres efter kystbeskyttelsesloven §6, og planloven er således ikke relevant i denne sammenhæng. Der er, i forbindelse med projekteringen, taget stilling til, at projektet ikke er omfattet af lokalplanspligt. Frederikssund Kommune har vurderet at projektet er nødvendigt for sikring af områdets ejendomme mod oversvømmelse. Alle relevante tilladelser er givet og stadfæstet af Miljø- og Fødevareklagenævnet. <u>Konklusion: Sagen videresendes til taksationskommissionen</u>
---	--	--

Ejendom	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
Lb.nr. 25 Matr.nr. 14V Barakkerne, Dråby.	Vi kan ikke godkende erstatningsforslaget, da vi ikke synes det harmonerer med et rimeligt erstatningsgrundlag, for os der afgiver jord til diget. Det er korrekt at vi får en fordel men hensyn til digeprojektet, men ikke mere end øvrige grundejere i området, som ikke afgiver jord til projektet men stadig bliver sikret af diget. Hvis Jorden bliver brugt til diget vil vi som minimum have lov til at sælge jorden til kommunen på rimelig km2 pris. Vi håber på at finde en tilfredsstillende løsning.	- Fra protokollen, punkt H: "Det følger af vejlovens §103, stk. 2, at en eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen." - Det er Frederikssund Kommunes vurdering, at pålæg af servitut om kystbeskyttelses anlæg som udgangspunkt ikke medfører en reduktion i ejendommens værdi, bl.a. henset til, at ejendommene og servitutarealet er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, der i forvejen er tinglyst på ejendommene. <u>Konklusion: Sagen videresendes til taksationskommissionen</u>
Lb.nr. 6 Matr.nr. 1T Barakkerne, Dråby.	- Vi afviser erstatningsforslaget, idet vi mener, der bør tages individuelt stilling til gener og ulemper i vores hus, der ikke nyder samme beskyttelse som øvrige. Dette er der ikke taget hensyn til i erstatningsforslaget iht. den generelle protokol, afsnit H. Vi fremhæver i den forbindelse særligt, at vi har en gulvkote på 70-80 cm. over terræn, idet det er placeret på høje betonpæle, og at vores hus aldrig har været ramt af oversvømmelserne. - Vi får måske en vis oplevet værdi af diget, men idet vores hus' underside ligger højere end koten af digekronen, skal vi tåle permanent anlæg og udgift uden de samme høje gevinster som vores naboer. - Endvidere er der til os givet 2000 kr., som man også giver til ejendomme, der kun rammes af reservoirservitut iht. den generelle protokol, afsnit J. Men vi har både permanent anlæg, anlægsarbejdet og reservoirservituten. - Endeligt bemærker vi vedrørende forslag om erstatning for tabt fortjeneste på udlejning, at dels er det ikke muligt for nye ejere/udlejere (som os) at fremsende historiske regnskaber, og dels er udlejning til en vis grad afhængigt af vejr og konjunkturer, der varierer år til år. Vi har diskuteret det med vores udlejningsbureau, der foreslår, at huset står til alm. udlejning uden ændringer. Så kontaktes lejere i rimelig tid før lejestart, f.eks. to måneder, og oplyses om evt. gener. De tilbydes en rabat, alternativt gratis aflysning.	- Lb.nre., der er omfattet af midlertidige arbejdsarealer, har fået tilbudt erstatning i overensstemmelse med erstatnings- og taksationspraksis, der tilsiger, at der fastsættes erstatning svarende til ca. 10 pct. af grundværdien (den offentlige ejendomsvurdering) pr. år. Det er i erstatningsforslagene lagt til grund, at anlægsperioden vil være 7 måneder (april – oktober 2025, begge måneder inklusiv). Hvis det viser sig, at anlægsperioden bliver længere end 7 måneder, vil erstatningen efter anlægsarbejdets afslutning blive reguleret. 2000 kr. er det generelle mindstebeløb kommunen har rundet op til, uanset indgreb, for at undgå udbetalingen af meget små, ubetydelige beløb. - Kommunen er opmærksomme på at nye ejere ikke har mulighed for at fremsende dokumentation for tidligere års indtægt i forbindelse med udlejning af sommerhus. Administrationen samarbejder med landinspektører om at lave en vejledning til de grundejere der ønsker at udleje deres sommerhus i anlægsfasen. Der opfordres til at udleje sommerhuset på normal vis, da generne fra anlægsarbejderne ikke bør gøre det umuligt at udleje sommerhuset, samt at anlægsarbejderne forventes at være i en begrænset periode. <u>Konklusion:</u> <u>Sagen videresendes til taksationskommissionen</u> <u>Kommunen udarbejder vejledning til grundejere med ønske om udlejning af sommerhus i anlægsperioden.</u>

Ejendom	Høringssvar	Administrationens bemærkninger								
Lb.nr. 48 Matr.nr. 7s, Barakkerne, Dråby	- I tilladelsen til oversvømmelsesbeskyttelse af d. 1. februar 2024 er den samlede nytteværdi for hele projektet opgjort til 113 mio.kr., hvilket giver en værdi på ca. 530.000 kr. for 10 parter, som er det vi har. Da vi selv skal betale for at opnå denne bruttonytteværdi fratrækkes de udgifter til diget vi selv skal betale. Det regnestykke skulle gerne give et positivt tal, men det gør det desværre ikke.<table><tr><td>Anlæg i flg. seneste tal</td><td>200.000 kr.</td></tr><tr><td>Drift i levetiden på 30 år</td><td>350.000 kr.</td></tr><tr><td>Eget dige forhøjet efter Bodil</td><td>22.000 kr.</td></tr><tr><td>I alt</td><td>572.000 kr.</td></tr></table> - Som det allerførste skal nævnes at diget frarøver os den udsigt og lette adgang til fjorden, som var grundlaget for, at vi købte dette hus. Alene det vil omsat til kroner og ører koste os flere hundrede tusinde kroner. Observer blot den forskel der er på salgspriser, offentlige vurderinger mv. imellem huse med havudsigt og direkte adgang til vandet kontra de huse, som bare ligger i 2. række. Vores hus er det lavest liggende i vores grundejerforening i første række til fjorden. Det var i mange år det eneste, som lå i første række. Dengang det blev bygget fulgte man reglerne og undgik jordpåfyldning i det følsomme strandengsområde. En yderligere forringelse ligger i, at der bliver øget indsyn til vores hus og grund fra den forhøjede sti og digeovergang, vi har som nærmeste nabo. - At vi oplever et stort tab ved at fredningen af strandengen på vores grund ophæves, er heller ikke omtalt. Man ser allerede konsekvenserne af det på nabogrunde, hvor der i stedet for natur nu er anlagt græsplæner. Det kan man jo få i ethvert parcelhuskvarter, medens naturen her var noget særligt. - Jeg må imidlertid også stille et stort spørgsmålstegn ved beregningen af det areal, som kan blive berørt af vand. Jeg har set anført, at højdemodellen har en usikkerhed på 6 cm. Hvorvidt det betyder +/- 6 cm er for så vidt uden betydning, da 6 cm betyder rigtig meget for hvor meget overfladevand, der vil stå på et lavtliggende område, som vores. - At forhøjelsen af stien og selve opførelsen af diget med tilførsel af enorme mængder jord i sig selv vil øge vandstanden på vores grund - især synligt om vinteren og efter regn, er der overhovedet ikke taget hensyn til eller indregnet tiltag til afhjælpning af. Dette på trods af flere henvendelser og	Anlæg i flg. seneste tal	200.000 kr.	Drift i levetiden på 30 år	350.000 kr.	Eget dige forhøjet efter Bodil	22.000 kr.	I alt	572.000 kr.	- Administrationen kan ikke genkende tallene. Der forelægger ikke en endelig pris på diget, før anlægsarbejdet er afsluttet. Der er dog et overslag, der ligger til grund for det kommende års opkrævning på 10.800 kr. (ved 10 parter). Såfremt beløbet fastholdes, afbetales over 25 år, svarer det til 270.000 kr. der dækker både anlæg og drift. Digelaget vil til kommende generalforsamling fremlægge forslag om mulighed for betaling af anlægget som engangsbeløb, således at det er muligt at spare renteudgifter mv. - Den generelle protokol punkt H: "For de ejendomme, hvor ejerne under åstedsforretningerne fremhævede, at udsigten og herlighedsværdien af deres sommerhuse i første række mod fjorden ville blive forringet som følge af det nye dige, blev digets omtrentlige højde påvist ved den nærmeste offentlige overgang eller et tværsnit på ekspropriationsplanerne. Den omtrentlige højde af det nye dige blev påvist ud fra højde-referencepunkter, som var afsat med oplysninger om højde / kote det pågældende punkt, og markeret med træpæle med rødt-hvidt markeringsbånd / -strimmel. Det er under alle omstændigheder Frederikssund Kommunes opfattelse, at en endelig vurdering af udsigtsforholdene ikke kan foretages før anlægget er etableret og ibrugtaget, og at eventuelle erstatningsspørgsmål i den anledning må behandles af taksationsmyndighederne i medfør af procedurebestemmelserne i §§ 113 og 115, stk. 3, i vejloven." - Projektet omfatter ikke ændring af eksisterende lovgivning omkring strandeng, og er således ikke relevant for ekspropriationen. - Digelagets tekniske rådgivere vurderer, at der ikke vil ske yderligere vandtilførsel til matriklen som følge af diget. Overfladeafstrømningen er så lille at den ikke kan beregnes.
Anlæg i flg. seneste tal	200.000 kr.									
Drift i levetiden på 30 år	350.000 kr.									
Eget dige forhøjet efter Bodil	22.000 kr.									
I alt	572.000 kr.									

Ejendom	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
	senest påtale heraf under åstedsforretningen. Vi kræver, at der tilføres jord til vores grund også i forbindelse med anlæg af forhøjet sti, samt at der etableres et dræn, så grunden ikke konstant er oversvømmet. Pris skønnet 100.000 kr. - Dertil kommer generne ved selve anlægget af diget. Det kan næppe undgås at være noget med støjende maskiner. På et spørgsmål om man kan bo i huset medens arbejdet pågår er svaret, jf. referatet fra mødet, at det kan man godt, der arbejdes jo kun imellem kl. 7 og kl. 18. Vi har tilladelse til at bo fast i huset fordi vi er pensionister og som sådan ikke længere arbejder. Altså er vi hjemme om dagen og bruger normalt dagtimerne udendørs ved huset netop i de timer, hvor der arbejdes. 0 kr. for at afstå 201 m2 til diget. Et areal, som vi ikke længere må benyttes. Jeg ønsker en egentlig ekspropriation, som er det rimelige i mit tilfælde. 0 kr. for servitut om vandreservoir på 407 m2. Det betyder at selv om strandensfredningen ophæves er vi yderst begrænsede i muligheden for at anvende arealet til egne formål. For at afstå disse 2 arealer på i alt 608 m2 til digeformål foreslår jeg en erstatning på i alt 369.359 kr. i 2024 priser. Beløbet er beregnet på grundlag af ejendomsvurderingen for 2024, som er den senest tilgængelige. Vurderingen af de i alt 2614 m2 er på 1.588.000 kr. Der er som vist ingen positiv nytteværdi – tværtimod. - Dertil skal lægges at vi har en pumpebrønd på det areal, som skal bruges til diget. Den skal vi have erstattet ved at den genetableres på et nyt sted nærmest diget. 1.700 kr. for et midlertidigt arbejdsareal på 250 m2. Tidsperioden for lejemålet fremgår ikke, så det er helt umuligt at se, hvordan den pris	- Anlægsarbejdet skal overholde de gældende forskrifter for støj. Men det er klart, at det ikke kan undgås at skabe nogle gener, når der bygges et nyt anlæg. Entreprenørerne vil oplyse hvornår de arbejder i hvilke områder, så man bedst muligt kan planlægge sin anvendelse af sommerhuset. - Fra den generelle protokol, punkt H: "Det areal, der pålægges servitut med rådighedsindskrænkninger, vil fortsat være en del af ejendommens areal. Flere grundejere spurgte til, hvorfor servitutarealet ikke eksproprieres permanent, når grundejernes muligheder for at disponere over servitutarealet reelt fjernes. Frederikssund Kommune oplyste, at det er et fast princip ved ekspropriation, at der kun må ske indgreb eller erhvervelse af rettigheder, som er nødvendige. Da anlæggets etablering og sikring kan ske ved servitut, og ikke kræver at kystbeskyttelseslaget eller kommunen ejer det areal, som diget ligger på, er det Frederikssund Kommunes vurdering, at der ikke er hjemmel til at ekspropriere til permanent arealerhvervelse (adkomst / ejerskab)." - Yderligere gælder nedenstående også i tilfælde af arealafståelse: "Det følger af vejlovens § 103, stk. 2, at en eventuel værdisforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen." - Det er noteret i udbudsmaterialet, at der forefindes en pumpebrønd som skal rykkes af entreprenøren. Udgifterne hertil dækkes af Digelaget. - Fra den generelle protokol, punkt. M: "Lb.nre., der er omfattet af midlertidige arbejdsarealer, vil få tilbudt erstatning i overensstemmelse med erstatnings- og taksationspraksis, der tilsiger, at der fastsættes erstatning svarende til ca. 10 pct. af

Ejendom	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
	er beregnet. Også relevant at vide hvad der skal opbevares og hvor meget trafik det giver på grunden. Ydermere vil man fælde en stor gammel pil af arten <i>Salix alba x babylonica</i> (hængepil), som der kun er 71 kendte af i Danmark. Adgangen til arbejdsarealet vil kunne ske udenom dette træ. Selv om det ikke er synligt i projektbeskrivelsen må intentionen være at behandle naturen så skånsomt som muligt. Jeg henstiller på det kraftigste at dette træ bevares. Sker det ikke lægger jeg ikke jord til et arbejdsareal. Kan træet bevares, afventer jeg et svar på, hvordan prisen for lejemålet af 250 m2 strandgrund er beregnet.	grundværdien (den offentlige ejendomsvurdering) pr. år. Det er i erstatningsforslagene lagt til grund, at anlægsperioden vil være 7 måneder (april – oktober 2025, begge måneder inklusiv), jf. pkt. D ovenfor. Hvis det viser sig, at anlægsperioden bliver længere end 7 måneder, vil erstatningen efter anlægsarbejdets afslutning blive reguleret.” Der er i udbudsmaterialet videregivet information om så vidt muligt at undgå at fælde piletræet. <u>Konklusion: Sagen videresendes til taksationskommissionen</u>
Lb.nr. 34 Matr.nr. 13aæ Barakkerne, Dråby	- På åstedsforretningen blev det nævnt, at det eksisterende dige på min grund fortsat skal vedligeholdes løbende, men at der endnu ikke foreligger en konkret plan for dette. Da det gamle dige ligger blot 4–5 meter fra min terrasse, vil en sådan løbende adgang og aktivitet i min baghave have en væsentlig indvirkning på privatlivets fred og brugen af ejendommen som sommerhus. Jeg vil derfor gerne have indgrebet i privatlivets fred ved vedligeholdelsen af det eksisterende dige indgå i den videre vurdering af erstatningen. - Som nævnt på mødet ligger min ejendom i første række til vandet, og udsigten er en væsentlig del af ejendommens værdi. Efter projektets gennemførelse vurderer jeg, at min havudsigt reduceres med omkring 50%, hvilket formentligt vil påvirke ejendommens markedsværdi betydeligt. Jeg har fuld forståelse for, at projektet er til fælles gavn, men vil igen påpege, at det primært er førsterækkeejendommene, der reelt ”betaler prisen” for den fælles fordel for området - i form af forringet udsigt, brugsret og herlighedsværdi. Jeg vil i starten af næste uge kontakte en lokal ejendomsmægler for at få udarbejdet et notat om det forventede værditab, som jeg fremsender, så snart det foreligger. - Det fremgår, at min baghave skal anvendes som midlertidigt arbejdsareal i anlægsperioden, herunder i sommermånederne. Det vil medføre betydelige gener og reelt forhindre normal brug af ejendommen i	- Digelaget vil beslutte en model for vedligeholdelse af eksisterende diger, som kan imødekomme grundejers ønske om selv at stå for græsslåning. Digelaget drøfter dette på kommende bestyrelsesmøde. - Fra den generelle protokol punkt H: ”Det er under alle omstændigheder Frederikssund Kommunes opfattelse, at en endelig vurdering af udsigtsforholdene ikke kan foretages før anlægget er etableret og ibrugtaget, og at eventuelle erstatningsspørgsmål i den anledning må behandles af taksationsmyndighederne i medfør af procedurebestemmelserne i §§ 113 og 115, stk. 3, i vejloven”. - Administrationen vurderer ikke, at der er grundlag for at fastsætte en passende erstatning for evt. gener, der måske kan komme, før der er valgt entreprenør og der foreligger en tidsplan. Administrationen vurderer dog generelt at grundejere må forvente at et anlæg af denne størrelse vil have

Ejendom	Høringssvar	Administrationens bemærkninger
	perioden. Jeg anmoder derfor om, at midlertidigt tab af brugsret og gener vurderes særskilt i erstatningen. På baggrund af ovenstående afviser jeg det fremsendte erstatningsforslag på 2.000 kr., som jeg slet vurderer ikke står mål med de faktiske indgreb og tab.	nogle gener i anlægsfasen, som ligger indenfor hvad der må tolereres, så længe arbejdet overholder de gældende støjforskrifter mv. <u>Konklusion: Sagen videresendes til taksationskommissionen</u>
Lb.nr. 47 Matr.nr. 7t Barakkerne, Dråby	- Der er træer på grunden som har arkitektonisk landskabsværdi. Disse træer skal flyttes længere ind på grunden så de står med samme landskabsmæssige linjer set fra sommerhuset, så der bevares den samme udsigt fra husets udover vandet. Der accepteres ikke en økonomisk erstatning for træerne. Der accepteres ikke nye træer som erstatning for træerne. - Vi har rådført os med Nordisk Træflyt vedrørende flytning af de to træer. Det vil beløbe sig op i 40.000 kr. pr. træ, da det vil være manuelt arbejde og kræver en kran til flytning af de to træer. Derfor er det fremsendte erstatnings forslag uacceptabelt. - Vandreservoir på grunden figurerer slet ikke på projektet af 10 juni 2023. Under øvrige dokumenter tilknyttet myndighedsansøgningen på Frederikssund Kommunens hjemmeside er vores matrikel ikke inkluderet og udpeget som et reservoirområde. - Vandreservoirbetegnelsen figurer først på ekspropriations tegninger af det senest fremsendte informationsmateriale i forbindelse med ekspropriationsforretning d. 26. august 2025. Vi stiller os meget uforstående over for den pludselige ubegrundet ændring, som vi naturligvis ikke kan acceptere.	- Kommunen kan ikke flytte 5 meter høje træer, og grundejer vil derfor blive tilbudt en erstatning for træerne, jf. ekspropriationsreglerne. Det er ikke muligt ikke at acceptere at træer der står i digets tracé eller arbejdsområdet bliver fældet ved anlægsarbejdets opstart. Hvis grundejer selv ønsker at forsøge at flytte træerne, er dette dog tilladt. Erstatning for fældning tilbydes alligevel. - Taksationskommissionens praksis er, at der ved erstatningsfastsættelse for beplantning, der mistes eller beskadiges, ikke skal ses på, hvad et tilsvarende træ ville koste på eksempelvis planteskole, men på det tab som den mistede eller beskadigede beplantning påfører ejendommens værdi. - På tidspunktet for myndighedsgodkendelsen var der ikke klarhed over hvilke at de små områder der var mest relevante, og fordi fokus fra de tekniske rådgivere var at sikre at der var plads til vandet foran bebyggelsen. De havde ikke fokus på at udpege områderne med henblik på ekspropriation. Projektet er dog ikke blevet ændret siden da og der er også følgende beskrevet i teksten tilhørende dette område: <i>På dette område kan der kun ske opmagasinering i flere mindre delområder (et af dem ses på Figur 3.5). Fra Eskemosevej til stien øst for matrikel 7t kan der opmagasineres 250 m3, hvis stien mellem matrikel 7t og 7s terrænreguleres til kote +1,28 m DVR90. Totalt kan der opmagasineres cirka 500 m3. Der er 235 meter dige foran området, hvilket svarer til 87 m3 vand fra bølgeoverskyl.</i> <u>Konklusion: Sagen videresendes til taksationskommissionen</u>