

Bilag 6. Hvidbog over høringsbidrag fra åstedsforretning og ekspropriationsprocessen ved Gambøtvej.

Generelt om høringen:

- Høringen forløb i perioden 13. december 2023 til og med 11. januar 2024

Om hvidbogen:

Hvidbogen gengiver høringssvarene som resumé med administrationens bemærkninger og forslag til besvarelse.

Høringssvar nr. 1-2 og nr. 6-10 er vedlagt i deres fulde længde i bilag 7.

Høringssvar nr. 3-5 fremgår af ekspropriationsprotokollen, jævnfør bilag 5.

Høringssvar:

Der er modtaget i alt 10 høringssvar fra:

1. Lars Rasmussen på vegne af lb.nr. 2 og 3, mail af 13. november 2023
2. Lars Rasmussen på vegne af lb.nr. 2 og 3, mail af 13. november 2023
3. Ellis Dahl Andersen, lb.nr. 1, åstedsforretning af 13. december 2023
4. Lars Rasmussen på vegne af lb.nr. 2 og 3, åstedsforretning af 13. december 2023
5. Christina Herskov på vegne af lb.nr. 4, åstedsforretning af 13. december 2023
6. Lars Rasmussen på vegne af lb.nr. 2 og 3, mail af 18. december 2023
7. Svend Brorsen på vegne af lb.nr. 1, telefonnotat af 19. december 2023
8. Lars Rasmussen på vegne af lb.nr. 2 og 3, mail af 20. december 2023
9. Lars Rasmussen på vegne af lb.nr. 2 og 3, mail af 20. december 2023
10. Svend Brorsen på vegne af lb.nr. 1, mail af 20. december 2023

Nr. 1	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
1.1	At erstatningens størrelse skal baseres på byggeretspriser på 24.000 kr./m ² . Grundejer foreslår en erstatning på 18.075 kr./m ² og derudover 75.000 kr. for midlertidigt arbejdsareal, reetablering af beplantning samt svie og smerte.	Ved ekspropriation skal der ydes fuldstændig erstatning. Det vil sige at de ejendomme, der lider et tab, skal ydes erstatning der modsvarer det tab. En eventuel værdiforøgelse, som ejendommen får på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen efter vejlovens bestemmelser. De afståede arealer er skråningsarealer, der ikke kan anvendes intensivt og ikke er synlige fra den øvrige del af ejendommen. Skråningsarealerne er i dag beplantning med græs og andet vildtvoksende beplantning f.eks. brombærskud. Som en del af projektet bliver ejendommens uformelle adgang mod Gambøtvej formaliseret og giver forbedrede adgangsforhold end der er i dag. Arealet omkring den ny trappe og spunsvæg reetableres i samme stand. Det er administrationens vurdering, at arealerhvervelsen fra ejendommen alene har en marginal konsekvens for ejendommen og at trappeanlæggene overstiger den ulempe som ejendommen vil have.	At ejeren tilbydes ekspropriationserstatning som det fremgår af bilag 9 (Bilag 9. Erstatningstilbud)
1.2	At vedtagelsen af lokalplan 591 i 2016 har medført ejendommen et tab i størrelsesordenen 5-5,5 mio. fordi ejendommen ikke længere kan udstykkes.	Ekspropriationen gennemføres efter vejlovens bestemmelser. Eventuelle klager over lokalplanen skal håndteres efter planlovens klagebestemmelser og kan ikke håndteres i ekspropriationsprocessen.	Ikke relevant for ekspropriationen.
1.3	At ejer ikke ønsker eventuelle servitut-pålæg om overførsel af byggeretter og lignende.	Administrationen har ikke foreslået servitutpålæg om overførsel af byggeretter og lignende, og det er ikke en del af ekspropriationen.	At ejerens ønske tages til efterretning.
1.4	At ejer ikke ønsker lb.nr. 2 og 3 sammenlagt til én ejendom.	Administrationen har ikke foreslået, at lb.nr. 2 og 3 sammenlægges til én ejendom. Det er derfor ikke en del af ekspropriationen.	At ejerens ønske tages til efterretning.

Nr. 2	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
2.1	At ejendommens eksisterende trappe er en støbt trappe, og at den nye trappe skal være støbt, overholde den såkaldte "trapperegulering" om højde og dybde af trinene, så den bliver behagelig at gå på. At trappen er så bred at to personer kan passere hinanden.	Se høringssvar nr. 9 med tilhørende bemærkninger og forslag til videre proces.	Se høringssvar nr. 9 med tilhørende bemærkninger og forslag til videre proces.
Nr. 3	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
3.1	Ejeren fremsatte ønske om; <ul style="list-style-type: none"> - At den nye trappe, som kommunen påtænker at etablere på ejendommen, skal være i samme stil som de eksisterende trapper og i øvrigt være til at gå på. - At der placeres en ny låge på ejendommen. 		At ejerens ønske om reetableringen af trappen i samme stil som den eksisterende trappe, at trappen i øvrigt skal være til at gå på, og at der placeres en ny låge på ejendommen, imødekommes.
Nr. 4	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
4.1	Ejeren og Lars Rasmussen fortalte; <ul style="list-style-type: none"> - At ejeren er utilfreds med, at kommunen tidligere har frataget ejeren mulighed for at udstykke ejendommene i nye parceller, og i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen for området har overført ejendommens byggeretter til anden ejendom, hvilket har medført et værditab på mindst 5.000.000 kr. Ejeren henviste i den forbindelse til e-mails sendt til kommunen den 13. november 2023. - At ejendommene som følge af ekspropriationen mister byggeretter, hvorved ejendommene lider endnu et værditab. 	Ekspropriationen gennemføres efter vejlovens bestemmelser. Eventuelle klager over lokalplanen skal håndteres efter planlovens klagebestemmelser og kan ikke håndteres i ekspropriationsprocessen. Se i øvrigt administrationens bemærkninger ved høringssvar 1.1 angående ekspropriationserstatning.	At ejeren tilbydes ekspropriationserstatning som det fremgår af bilag 9 (Bilag 9. Erstatningstilbud

4.2	Ejeren fremsatte ønske om; <ul style="list-style-type: none"> - At ejendommen (lb.nr. 2) sikres en ny adgang til Gambøtvej, og at der etableres ny trappesti på skrænten. 	Se høringssvar nr. 9 med tilhørende bemærkninger og forslag til videre proces.	Se høringssvar nr. 9 med tilhørende bemærkninger og forslag til videre proces.
Nr. 5	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
5.1	Ejeren fremsatte ønske om; <ul style="list-style-type: none"> - At der etableres en adgang til Gambøtvej og en trappesti frem mod ejendommens haveareal. - At ejendommens eksisterende trappesti udskiftes med en ny. 		At ejerens ønske om at der etableres en adgang til Gambøtvej og en trappesti frem mod ejendommens haveareal, samt at ejendommens eksisterende trappesti udskiftes med en ny, imødekommes.
5.2	Ejeren fremsatte ønske om; <ul style="list-style-type: none"> - At skrænten i øvrigt reetableres i samme stand. 		At ejerens ønske imødekommes.
Nr. 6			
6.1	At den nye trappe skal være støbt og skal kunne holde til vind, vejr og tidens tand og overholde den såkaldte "trapperegul" om højde og dybde af trinene, så den bliver behagelig at gå på.	Se høringssvar nr. 9 med tilhørende bemærkninger og forslag til videre proces.	Se høringssvar nr. 9 med tilhørende bemærkninger og forslag til videre proces.
6.2	At det fremsendte forslag om erstatning ved høringssvar nr. 1 korrigeres til 100.000 kr. for areal-leje, da en reetablering af beplantning er dyrere end først antaget.	Se høringssvar nr. 1.1 med tilhørende bemærkninger og forslag til videre proces.	Se høringssvar nr. 1.1 med tilhørende bemærkninger og forslag til videre proces.
Nr. 7	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
7.1	At den foreslåede placering af låge til trappe gør ejer bekymret for om der vil gå folk op ad den første del af trappen, inden det bliver tydeligt at		Se høringssvar nr. 10 med og forslag til videre proces.

	trappen er privat. Ejer er åben for at formulere en åben aftale om at placeringen af lågen aftales nærmere med ejer, når den øvrige del af trappen er etableret.		
Nr. 8	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
8.1	At den eksisterende beplantning består af buske og andet beplantning.	Administrationen har ved gennemgang af det eksproprierede areal og ved billeder af arealet de seneste år, alene kunne konstatere beplantning med græs og andet vildtvoksende og selvsået beplantning f.eks. brombærskud.	At ejer meddeles at skråningen tilpasses det nye trappeforløb og spunsen, og at der bliver sået græs på skrænten. Selvsået beplantning genplantes ikke.
8.2	At ved en eventuel ansøgning om byggeri på ejendommen vil lb.nr. 2 og 3 blive håndteret som én ejendom. At der går byggeretter tabt ved ekspropriationen.	Lb.nr. 2 og lb.nr. 3 er to selvstændige ejendomme. Byggemyndigheden har oplyst at de to ejendomme ikke påvirker hinandens bebyggelsesprocent eller byggemuligheder ud fra det nuværende plangrundlag.	At ejeren tilbydes ekspropriationserstatning som det fremgår af bilag 9 (Bilag 9. Erstatningstilbud)
Nr. 9	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
9.1	Ejer ønsker reetablering af trappe og accepterer administrationens forslag til reetablering; <ul style="list-style-type: none"> - at reetablere og tilpasse trapeadgangen som beskrevet i protokollen. - at trappen fastgøres solidt i skrænten, svarende til de eksisterende trapper. - at trappen udføres som en permanent trappe, der holder til vind og vejr. - at trappens trindhøjde og trindybde svarer til den eksisterende trappe, men i det omfang at skrænten muliggør det, tilstræbes det at trindhøjde og trindybde tilpasses så trappen er så behagelig som mulig at gå på. 		At ejerens ønske om reetablering af trappesti som administrationen har beskrevet og foreslået imødekommes.

Nr. 10	Høringsbidragets indhold	Administrationens bemærkninger	Forslag til videre proces:
10.1	<p>Grundejer ønsker reetablering af ny trappe og accepterer administrationens forslag til reetablering;</p> <ul style="list-style-type: none"> - at reetablere og tilpasse trappeadgangen som beskrevet i protokollen. - at lågen placeres vinkelret på spunslinjen, men at den endelige placering aftales nærmere ved endelig udførelse, sammen med hvilken vej lågen åbnes og lignende. 		<p>At ejerens ønske om reetablering af trappesti, som administrationen har beskrevet og foreslået, imødekommes.</p>