



Lodsejernes indsigelser mod ekspropriation til Nyt Aalborg Universitetshospital – etape III

1. Baggrund

Region Nordjylland ("Regionen") er i færd med at opføre Nyt Aalborg Universitetshospital ("NAU"), og Aalborg Kommune ("Kommunen") har gennemført to ekspropriationer med henblik herpå.

Da det er nødvendigt at erhverve yderligere arealer og rettigheder for at realisere projektet, indkaldte Kommunen den 3. juni 2020 de berørte lodsejere - Birgit Løgstrup ("Løgstrup"), Nobelparken A/S ("Nobelparken") og Aalborg Kloak A/S ("Aalborg Kloak") - til åstedsforretning, der fandt sted den 2. juli 2020. Der er redegjort for forløbet af åstedsforretningen i protokollen, hvortil der henvises.

Kommunen har efterfølgende modtaget et brev af 30. juli 2020 fra advokat Jens Flensborg, hvori han redegør for Løgstrups indsigelser. Brevet træder i stedet for de indsigelser, der blev fremsat på åstedsforretningen den 2. juli 2020, jf. dog enkelte modifikationer i mail af 31. juli 2020 fra Jens Flensborg til advokat Hanne Mølbeck, som bistår Regionen og Kommunen i sagen.

I det følgende redegøres der for By- og Landskabsforvaltningens bemærkninger til de modtagne indsigelser.

2. Indsigelser mod den planlagte ekspropriation

2.1 Indledende bemærkninger

Som det vil fremgå af det følgende, er det primært Løgstrup, der har indsigelser mod den planlagte ekspropriation, og indsigelserne vedrører hovedsagelig spørgsmålet om ekspropriationens nødvendighed og aktualitet.

Det skal, udover det anførte nedenfor, indledningsvist bemærkes, at det forinden gennemførelsen af de specifikke anlægsarbejder (bustracé, ledningstracé og fremtidigt hospitalsbyggeri) er nødvendigt at gennemføre en række forundersøgelser, herunder arkæologiske og geologiske forundersøgelser. Erfaringer fra tidligere arkæologiske forundersøgelser i området tilsiger, at forundersøgelserne skal iværksættes i god tid forinden anlægsarbejdets påbegyndelse. Det skyldes, at der er en formodning om, at der i de berørte arealer kan være forhistoriske fund, hvorfor der i projektets tidsplan skal tages højde for det eventuelle tidsforbrug forbundet med udgravning m.v. Det er derfor nødvendigt, at Regionen kan råde over arealerne hurtigst muligt.

2.2 Område A – areal til kollektivt bustracé og arbejdsvej

Indsigelser:

Der er ingen indsigelser i forhold til den del af område A, der skal anvendes til kollektivt bustracé.

For så vidt angår den del af område A, der skal anvendes til arbejdsvej, gør Løgstrup gældende, at det ikke er nødvendigt at erhverve arealet permanent. Løgstrup anfører, at det alene er nødvendigt at erhverve arealet midlertidigt. Yderligere anføres det, at der ikke er nærmere redegjort for, hvad de kommende byggerier i området mere præcist består af. Det er derfor ikke godtgjort, at det er nødvendigt at erhverve arealet permanent i medfør af planloven.

Yderligere gør Løgstrup gældende, at det forhold, at det vil være praktisk for NAU at råde over det pågældende areal efter, at bustracéet er anlagt, ikke betyder, at det er nødvendigt at eje arealet. NAU må derfor henvises til at etablere arbejdsvej til NAU's interne byggearbejder på arealer, som NAU allerede har overtaget. Det forhold, at arbejdsvejen ikke bliver placeret helt optimalt, som NAU måtte ønske det, betyder ikke, at en permanent ekspropriation er nødvendig.

By- og Landskabsforvaltningens bemærkninger:

Arbejdsvejen skal anvendes til arbejdskørsel i forbindelse med anlægget af bustracéet, der skal igangsættes i november 2020. Inden, samtidig hermed og efterfølgende skal arbejdsvejen anvendes til arbejdskørsel til de kommende byggerier i området. Arbejdsvejen forventes anvendt i mere end 10 år til arbejdskørsel.

Arbejdsvejen er den eneste adgangsvej fra nord til byggerierne syd for bustracéet. Det bemærkes i den forbindelse, at det ikke er tilladt at krydse bustracéet, hverken i anlægsperioden eller efterfølgende af hensyn til driften af **Plusbus (BRT - en højklasset busforbindelse, som kører i eget tracé)**.

Byggerierne i området, hvortil der er afsat midler på Regionens anlægsbudget, forventes påbegyndt umiddelbart efter ekspropriationen og vil blive opført over en længere årrække. Regionen forventer en intensiv anvendelse af arbejdsvejen, som i øvrigt i en del af perioden vil blive indhegnet med et 2 meter højt trådhegn.

Arbejdsvejen ønskes erhvervet permanent bl.a. som følge af, at arbejdsvejen skal anvendes i mere end 10 år, og at det derfor – både af hensyn til Løgstrup og Kommunen/Regionen – er mest hensigtsmæssigt at erhverve arbejdsvejen permanent. Dertil kommer, at mere end halvdelen af arbejdsvejen ligger mellem bustracéet og område B, jf. ekspropriationsplanen, hvorfor det er nødvendigt, at arealet erhverves permanent. Når denne del af arbejdsvejen ikke længere skal anvendes til kørsel, vil arealet i øvrigt fungere som en del af hospitalsområdet: Den del af arbejdsvejen, der ligger øst for område E, vil fungere som friareal/randzone mellem byggeriet i område B og bustracéet. Der vil være friareal/randzone omkring byggeriet til sikring af bl.a. brand og redning, og friarealet/randzonen vil desuden sikre, at der er en hensigtsmæssig afstand mellem byggeriet i område B og bustracéet.

Der henvises herudover til projektbeskrivelsen.

Konklusion: Det fastholdes på den baggrund, at område A skal eksproprieres som angivet i arealfortegnelsen og på ekspropriationsplanen.

2.3 Område B – areal til realisering af planlagt yderligere hospitalsbyggeri samt støttefunktioner

Indsigelser:

Løgstrup bestrider, at det er påvist, at det er nødvendigt at ekspropriere område B på nuværende tidspunkt. Yderligere anfører Løgstrup, at der ikke er nærmere redegjort for, hvad område B skal anvendes til. Dette angives i ekspropriationsplanen som "Reserveret bebyggelsesmuligheder" og i projektbeskrivelsen som "fremtidige sygehusfunktioner på ca. 20-25.000 m²". Løgstrup gør gældende, at det således er helt uklart, hvad område B skal anvendes til, hvornår de økonomiske midler hertil måtte foreligge og hvad de består i, og derfor også om de foreløbige planer kan forventes realiseret inden for en overskuelig tid.

Løgstrup bestrider desuden, at det er nødvendigt at anvende område B til midlertidige jord- og muldepoter. Løgstrup anfører, at NAU har mulighed for at indrette de ønskede jorddepoter mv. på nogle af NAU's allerede overtagne arealer, der er ubebygget. NAU har ikke godtgjort, at dette ikke skulle være muligt. Løgstrup gør gældende, at det ikke kan sidestilles med en ekspropriationsretlig nødvendighed, at placeringen af jorddepoter på det pågældende sted i en midlertidig periode vil være praktisk for NAU.

By- og Landskabsforvaltningens bemærkninger:

Det kan oplyses, at område B skal anvendes til onkologienhed, familiehus, fremtidige sygehusarealer og midlertidig opbevaring af jord- og mulddepoter.

Der er sat midler på Regionens budget til at etablere en onkologienhed til strålebehandling af onkologiske patienter i tilknytning til NAU. Det forventes, at onkologienheden står færdig i 2022/2023. Af tidsmæssige hensyn i henhold til forundersøgelserne og onkologienhedens færdiggørelse er det nødvendigt at ekspropriere område B på nuværende tidspunkt, jf. pkt. 2.1.

Etableringen af familiehuset forventes påbegyndt i 2022. Familiehuset forventes at være færdigopført i 2025. Grundet forundersøgelsernes karakter, jf. pkt. 2.1, er det nødvendigt at erhverve område B på nuværende tidspunkt. Der er bevilliget 500.000 kr. til opførelsen af familiehuset, og det forventes, at yderligere bevillinger fra Tryk Fonden er på vej.

Område B forventes at være færdigbygget i løbet af 7 år.

Område B skal desuden anvendes midlertidigt til brug for jord- og mulddepoter i forbindelse med de øvrige byggeprojekter i NAU-området.

Det bemærkes, at område B i øvrigt afskæres fra Løgstrups ejendom som følge af, at område A og område E erhverves permanent, jf. pkt. 2.2 og pkt. 2.6.

Der henvises herudover til projektbeskrivelsen.

Konklusion: Det fastholdes på den baggrund, at område B skal eksproprieres som angivet i arealfortegnelsen og på ekspropriationsplanen.

2.4 Område C – areal til terrænregulering og sygehusapotek

Der er ingen indsigelser.

2.5 Område D – areal til ledningstracé nord for bustracéet – placering af jordkabler/forsyningsledninger

Indsigelser:

Der er ingen indsigelser i forhold til den del af område D, der er beliggende nord for område C.

For så vidt angår den del af område D, der ligger nord for område A, gør Løgstrup gældende, at det ikke er nødvendigt at erhverve arealet permanent. I stedet bør arealet pålægges en servitut om ledningernes tilstedeværelse. Løgstrup ønsker at bevare ejendomsretten til denne del af område D, så Løgstrup har mulighed for at afhænde område D til tredjemand med henblik på virkeliggørelsen af lokalplanen.

By- og Landskabsforvaltningens bemærkninger:

I område D og E, jf. pkt. 2.5 og 2.6, skal der placeres en række helt essentielle og nødvendige forsyningsledninger og jordkabler (fjernvarme, el, varme, vand og diverse såkaldte 'bløde' ledninger). Tracéet udgør den væsentligste 'forsyningsmotorvej' indeholdende de mest vitale hovedforsyningsledninger for realiseringen og driften af et patientsikkert hospital.

Dele af ledningerne i tracéet skal ligeledes forsyne den yderligere udbygning af NAU, herunder områderne B og C. Som byggeriet skrider frem, vil det derfor blive nødvendigt at etablere forsyningsledninger over

flere omgange efter behov. Det er derfor også forventeligt, at ledningsgravene ikke vil blive reetableret, før der er gået en længere årrække.

Af hensyn til ledningernes afgørende vigtighed og nødvendighed for sygehusets drift og af hensyn til den fremtidige byggemodning af de øvrige områder, vurderes det nødvendigt at erhverve arealet permanent og det er ikke tilstrækkeligt, herunder tilstrækkelig sikkert, med en servitutsikring.

For fuldstændigheden skyld skal det nævnes, at det heller ikke er muligt at placere ledningerne i område A (bustracéet). Dette skyldes også ledningernes indbyrdes respektafstande, antallet af ledninger samt hensynet til driften af Plusbus, jf. pkt. 2.2.

Ledningerne har som nævnt afgørende betydning for NAU's ibrugtagning samt for NAU's idriftsættelsesfase, hvor der blandt andet skal testes installationer. Idriftsættelsesfasen skal påbegyndes i 2. kvartal af 2021, så hospitalet kan ibrugtages i 2. halvår af 2022. Forsyningsledningerne og jordkablerne skal ligeledes anvendes til etablering af fjernvarmeledninger til servicebyen, hvor disse skal anvendes umiddelbart forestående, idet servicebyen bliver opvarmet med olie.

Af hensyn til projektets rettidige ibrugtagning er det således helt afgørende, at ledningstracéet kan etableres nu, så det ikke bliver nødvendigt at udskyde ibrugtagningen af NAU.

Der henvises herudover til projektbeskrivelsen.

Konklusion: Det fastholdes på den baggrund, at område D skal eksproprieres som angivet i arealfortegnelsen og på ekspropriationsplanen.

2.6 Område E – areal til ledningstracé øst for Postgården – placering af jordkabler/forsyningsledninger

Indsigelser:

Løgstrup og Nobelparken gør gældende, at det ikke er nødvendigt at erhverve område E permanent. I stedet bør arealet pålægges en servitut om ledningernes tilstedeværelse. Løgstrup ønsker at bevare ejendomsretten til den del af område E, der er ejet af Løgstrup, så Løgstrup har mulighed for at afhænde arealet til tredjemand med henblik på virkeliggørelsen af lokalplanen.

By- og Landskabsforvaltningens bemærkninger:

Forsyningsprincippet på NAU er, at der laves en ringledning for at sikre redundans. Område E erhverves med henblik på at færdiggøre den ringledning, der ligger rundt om hospitalet for at sikre, at forsyning af brugsvand og elektricitet til NAU kan opretholdes i tilfælde af et ledningsbrud. Område E og de ledninger, der etableres heri, har derfor afgørende betydning for driften af sygehuset.

Ledningerne skal desuden forsyne udbygningen af NAU, herunder byggeriet i område B. Det vil derfor blive nødvendigt at etablere yderligere forsyningsledninger over flere gange, hvilket medfører, at ledningsgravene ikke vil blive reetableret, før der er gået en længere årrække.

Område E støder op til område B, hvor der er planlagt yderligere bebyggelse, jf. de reservede bebyggelsesmuligheder, der er markeret på ekspropriationsplanen. Område E vil derfor fungere som friareal/randzone mellem byggeriet i område B og området vest for område E, herunder Postgården. Der vil være friareal/randzone omkring byggeriet til sikring af bl.a. brand og redning, og friarealet/randzonen vil desuden sikre, at der er – også af hensyn til naboerne – er en hensigtsmæssig afstand mellem byggeriet i område B og skellet til henholdsvis Løgstrups ejendom og Nobelparkens ejendom.

I ledningstracéet placeres ledninger til brug for vand, el, fjernvarmedistribution og køledistribution. Anlægsarbejdet af ledningstracéet skal være færdigt i februar 2021, og anlægsarbejdet forventes påbegyndt hurtigst muligt efter, at arealerhvervelsen har fundet sted.

Af hensyn til ledningernes afgørende vigtighed og nødvendighed for sygehusets drift og af hensyn til den fremtidige byggemodning af de øvrige områder, vurderes det nødvendigt at erhverve arealet permanent og det er ikke tilstrækkeligt, herunder tilstrækkelig sikkert, med en servitutsikring.

Der henvises herudover til projektbeskrivelsen.

Konklusion: Det fastholdes på den baggrund, at område E skal eksproprieres som angivet i arealfortegnelsen og på ekspropriationsplanen.

2.7 Område F - areal til ledningstracé i den nordlige del af Øst matriklen

Der er ingen indsigelser.

3. Bemærkninger til erstatningsfastsættelsen

Løgstrup har foreslået, at erstatningen fastsættes til 225 kr. pr. m².

By- og Landskabsforvaltningen forventer, at erstatningsfastsættelsen vil blive indbragt for taksationskommissionen.