



Notat

Emne: Orientering om igangsættelse af ekspropriation og understøttende kommunikation

Fra: Hovedstadens Letbane

Til: Kommunaldirektører og direktør i Region Hovedstaden

Kopi til: Tekniske direktører

Dato: 2017-01-20

1. Sammenfatning

Hovedstadens Letbane indleder nu ekspropriationsprocessen, som vil strække sig over de næste år. Ekspropriationerne skal sikre, at selskabet har den nødvendige plads til at anlægge letbanen de steder, hvor der ikke er plads nok i det nuværende vejtracé. Det forventes, at 500-600 ejendomme bliver berørt af ekspropriation på strækningen.

Processen indledes med møder, hvor borgerne bliver oplyst om den kommende proces. De egentlige ekspropriationer må først gennemføres efter ejergodkendelsen. Det forventes, at der, som en del af de forberedende arbejder, skal gennemføres besigtigelsesforretninger inden den endelige ejergodkendelse, så letbanen kan åbne rettidigt i 2023/24.

Ekspropriationsprocessen er velkendt og gennemprøvet, og den sikrer borgerne (lodsejerne) en ensartet, objektiv og uafhængig vurdering af deres ejendom, hvis de bliver berørt af letbaneprojektet.

Ekspropriationsprocessen er dog også en udfordrende fase for letbaneprojektet, idet en lang række borgere detaljeret bliver informeret om, hvordan letbaneprojektet konkret kommer til at inddrage hele eller dele af deres ejendomme, herunder deres rettigheder til ejendommene. Det vil være et svært budskab at skulle modtage for nogle borgere, og derfor forventer Hovedstadens Letbane, at disse borgere helt naturligt vil afsøge, om der findes muligheder, hvorved deres ejendom kan undgå at blive berørt. Hertil kommer, at tidsplanen for denne fase er stram og skal være afsluttet i løbet af 2017, hvis den ikke skal influere negativt på letbaneprojektets overordnede tidsplan.

Selskabet har løbende – bl.a. under VVM-processen og den tilhørende offentlighedsfase – været i dialog med såvel borgere som kommuner om behovet for og forventningerne til omfanget af ekspropriationer. Dette er sket i form af møder med ejere og brugere af de ejendomme, hvor bygninger skal nedrives, samt ved stande på VVM-møderne, hvor borgerne har kunnet spørge ind til ekspropriationer. Selskabet har desuden udarbejdet en informationsfolder om ekspropriation, der er blevet udleveret på møder. Folderen er også tilgængelig på selskabets hjemmeside. Kommunerne orienteres om de kommende indledende lodsejermøder og inviteres til at deltage på møderne, om de måtte ønske det.

Notatet gennemgår ekspropriationsprocessen i hovedtræk og beskriver, hvordan selskabet håndterer kommunikationen med borgerne generelt, herunder lodsejerne i særdeleshed. Desuden beskrives det, hvorledes Hovedstadens Letbane vil inddrage kommunerne i processen, blandt andet med udnævnelsen af en ekspropriationskoordinator i hver kommune.



2. Ekspropriation

Letbanen kommer til at passere forbi en lang række ejendomme og arealer, f.eks. bygninger (primært boliger, men også butikker og andet erhverv), haver og parkeringspladser. For at få den nødvendige plads til at anlægge letbanen de steder, hvor der ikke er plads nok i det nuværende vejtracé, skal selskabet erhverve areal. Det sker ved ekspropriation og kommer til at berøre forskellige ejendomme på strækningen.

Ekspropriationerne sker med afsæt i Grundlovens §73, som giver mulighed for, at myndigheder kan ekspropriere arealer og rettigheder fra private, hvis det sker til gavn for samfundsudviklingen. Selskabet må alene ekspropriere de arealer, som er strengt nødvendige for anlægget af letbanen. Proceduren herfor fremgår af '*Lov om fremgangsmåde ved ekspropriation*'.

Ved indgåelse af principaftalen i 2013 var det en forudsætning for ejerne, at der ikke måtte gennemføres ekspropriationer i forbindelse med letbaneprojektet, før samme kreds har foretaget den endelige ejergodkendelse. Den endelige ejergodkendelse forventes at foreligge i efteråret 2017. Selskabet begynder den indledende dialog og gennemfører forventeligt besigtigelsesforretninger i foråret 2017 af hensyn til den overordnede tidsplan og økonomi for letbaneprojektet. Ved at tilrettelægge processen på denne måde kan de egentlige ekspropriationer forventeligt gennemføres umiddelbart efter ejergodkendelsen. Tidsplanen for ekspropriationer er stram, men strengt nødvendig at overholde, hvis både ledningsomlægninger og anlæg af letbanen skal gå rettidigt i gang, og åbningsåret 2023/24 for letbanen skal fastholdes.

2.1 Processen

Ekspropriationskommissionen er den uafhængige instans, der har ansvaret for, at ekspropriationerne følger lovgivningen, og som også fastsætter erstatningernes størrelse. Ekspropriationskommissionen består af fem medlemmer. Derudover bliver der bl.a. tilknyttet en repræsentant fra den relevante kommune samt en landinspektør, der fungerer som rådgiver for Ekspropriationskommissionen. Kommissionen sørger for, at der på den ene side bliver taget hensyn til de enkelte grundejere, der bliver eksproprieret. På den anden side skal kommissionen i dette projekt også tage hensyn til de samfundsmæssige interesser, så der kan bygges en letbane, der vil være til gavn for udviklingen af den offentlige transport i hovedstadsområdet.

Efter at Hovedstadens Letbane har holdt indledende møder med de berørte lodsejere, afholdes besigtigelsesforretninger. Her besigtiger Ekspropriationskommissionen den ejendom, som skal eksproprieres. Alle berørte parter inviteres til forretningen, og Ekspropriationskommissionen vurderer, om projektet kan godkendes, eller om der eventuelt skal foretages ændringer i projektet. De berørte parter modtager brev om tid og sted for møderne, ligesom det bliver annonceret i den lokale presse.

På det næste møde, ekspropriationsforretningen, godkendes selve ekspropriationen, og Ekspropriationskommissionen fastlægger erstatningens størrelse. Den kan også tage stilling til, hvorvidt ejeren eller brugeren skal kompenseres som følge af gener ved byggeriet, eksempelvis ved tabt omsætning. Er man som grundejer ikke enig i erstatningens størrelse, kan man klage til Taksationskommissionen, som også er en uafhængig kommission. Taksationskommissionen kan stadfæste Ekspropriationskommissionens afgørelse, eller den kan afgøre, at erstatningen skal være større eller mindre end den erstatning, som Ekspropriationskommissionen har tilkendt. Hvis borgeren fortsat er utilfreds med erstatningens størrelse, er det muligt at indbringe Taksationskommissionens afgørelse for domstolene.



2.2 Arealindgreb og servitutter

Projektet nødvendiggør en række forskellige ekspropriative indgreb. I alt bliver mellem 500 og 600 ejendomme berørt af ekspropriation i forbindelse med anlæg af letbanen, enten ved arealindgreb, pålæg af servitut eller begge dele. Det betyder, at omkring 25.000 mennesker i større eller mindre grad vil blive berørt af ekspropriation.

Der bliver tale om ekspropriation overordnet set i forhold til:

Arealindgreb, hvor såvel private som offentlige ejere midlertidigt og permanent skal afgive areal til letbanen. Der vil være tale om hele ejendomme og dele af ejendomme. Det forventes, at der vil være ca. 400 ejendomme, som vil blive påvirket af midlertidig og permanent ekspropriation.

Pålæg af servitutter af hensyn til sikring af letbaneanlægget. Det forventes, at ca. 200 ejendomme skal pålægges en sikkerhedsservitut. Cirka 100 ejendomme forventes berørt af både arealindgreb og servitutter.

I bilag 1 ses en foreløbig oversigt over omfanget af ekspropriationer i de enkelte kommuner.

2.3 Møder med borgere berørt af ekspropriation

Der er pt. planlagt ca. 125 indledende møder, hvor selskabet mødes med den enkelte lodsejer 1:1, og ca. 45 fællesmøder for en større kreds af berørte lodsejere, som berøres af mindre, ensartede indgreb.

Fællesmøder

Møder, hvor f.eks. flere ejendomme, ejerforeninger, grundejerforeninger mm. inviteres. Fællesmøder holdes, hvor der er tale om mindre, ensartede indgreb på flere ejendomme på samme strækning.

1:1-møder

Der er tale om individuelle møder, hvor der alene inviteres den enkelte grundejer, som i denne sammenhæng også kan være bestyrelsen for eller ejer/administrator af en ejerlejlighedsejendom eller andelsboligforening med mange beboere.

2.4 Formål med møderne

Ekspropriationskommissionen anser det for at være god skik og praksis, at anlægsmyndigheden (HL) informerer lodsejerne overordnet om letbaneprojektet, tidsplanen samt vejleder om ekspropriationsprocessen. Kommissionen kan, hvis de berørte lodsejere i stort antal giver udtryk for, at de ikke på forhånd er informeret, og anlægsmyndigheden ikke kan dokumentere dette fx ved loglister over henvendelser, beslutte at sende anlægsmyndigheden retur og gøre arbejdet om, hvilket vil være meget kritisk for projektets tidsplan.

Ud over at leve op til god skik og praksis på området samt sikre projektets tidsplan ønsker selskabet at opnå et mere detaljeret kendskab til de berørte ejendomme, og endelig er det væsentligt, at mødernes formål også er at få etableret en god fremadrettet dialog med lodsejerne.

2.5 Tidsplan for ekspropriationsprocessen

Den overordnede tidsplan for ekspropriationsprocessen vil se sådan ud:



- November 2016: Opstart af individuelle møder med lodsejere og fællesmøder for en større kreds af lodsejere
- Forår 2017: Besigtigelsesforretninger for tidskritiske dele af strækningen
- Efterår 2017: Besigtigelses- og ekspropriationsforretning for tidskritiske dele af strækningen
- Efterår 2017: Forventet ejergodkendelse af projektet
- 2018-2019: Ekspropriation af øvrig del af strækningen

3. Kommunikationsplan for ekspropriationsprocessen

Selskabet arbejder under ekspropriationsprocessen konceptuelt med kommunikation for at sikre en effektiv ressourceudnyttelse. Koncept-tilgangen skal desuden resultere i, at borgere og lodsejere bliver behandlet ensartet og i overensstemmelse med ovenstående mål, samt at interessenter, herunder kommunerne, oplever sig inkluderet i processen.

Kommunikationen i forbindelse med ekspropriationsprocessen skal resultere i følgende:

- En effektiv og god ekspropriationsproces, som gennemføres således, at den understøtter letbaneprojektets overordnede tidsplan, økonomi og opbakning til letbanen.
- At de berørte lodsejere og borgere modtager den rette information på rette tidspunkt via den rette kanal formidlet på den rette måde.
- At kommunerne, ejerkredsen, bestyrelsen og andre relevante fora er informeret om, hvordan selskabet håndterer ekspropriationsprocessen.
- En forventningsafstemning mellem selskabet, lodsejere og borgere generelt samt mellem selskabet og kommunerne.

3.1. Konkrete kommunikationsinitiativer

Som en del af konceptet har selskabet iværksat en række initiativer, som skal sikre en faktuel, troværdig og imødekommende kommunikation.

For det første er kommunikationsgruppen, med deltagelse af kommunernes og regionens kommunikationsmedarbejdere, blevet klædt på til processen via et oplæg om ekspropriationer. Kommunikationsgruppen mødes jævnligt og drøfter aktuelle begivenheder på letbanen, og det er målet, at det på disse møder fremover skal drøftes, hvilke kommunikationsbehov der opleves i kommunerne, og hvorvidt der er behov for yderligere tiltag.

Som udgangspunkt har Hovedstadens Letbane udarbejdet webtekster og vejtegninger, som er lagt ud på dinletbane.dk, inden møderækken gik i gang. Desuden er der udarbejdet en folder om ekspropriation, et postkort om letbaneprojektet og en Q&A med svar på de væsentligste spørgsmål om processen. Det er tanken, at kommunerne også kan få adgang til dette eller kan linke til materialet på letbanens hjemmeside. Der vil desuden være én mail og ét telefonnummer, som borgerne kan kontakte selskabet på.

Det etablerede borgerpanel vil også blive bragt i spil ved, at de giver kvalitative vurderinger af konkrete kommunikationsprodukter. Det kan være fx være vurderinger af breve til berørte lodsejere.



3.2. Interessenthåndtering i forbindelse med ekspropriationsprocessen

Forud for den dialog og information, som ekspropriationsprocessen fordrer, vil selskabet sørge for, at relevante interessenter, særligt kommunerne, er informerede om det forestående arbejde.

De tekniske direktører fik et oplæg om ekspropriationsprocessen i begyndelsen af november 2016, og kommunerne blev samtidig opfordret til at udnævne en medarbejder som den primære indgang for Hovedstadens Letbane vedr. ekspropriationer. Dette skal sikre, at vigtige oplysninger ikke går tabt i organisationerne, og at der løbende sker en vidensudveksling og dialog om processen og samarbejdsfladerne, eksempelvis når der skal svares på henvendelser fra borgere.

Håndtering af særlige lokaliteter

Hovedstadens Letbane er desuden ved at tilrettelægge en indsats for særlige lokaliteter og har indledt en møderække med kommunerne og regionen herom. Formålet er at bringe kommunernes og regionens særlige lokalkendskab i spil, så særlige lokaliteter udpeges, ligesom selskabet ønsker at drøfte håndtering samt fastlægge kriterier for, hvornår en lokalitet skal udløse en særlig indsats.

Bilag 1

Oversigt over omfanget af ekspropriationer i de enkelte kommuner