

Tingodden nord og syd, sommerhusområde

02.03.2021.

Medlemmer af Tingodden grundejerforening har henvendt sig vedr. ekstreme vandproblemer i området. Der er afholdt et indledende og uforpligtende telefonmøde, hvor det er aftalt, at jeg forsøgte at skitsere en løsning på problemet ud fra diverse tilgængelige kortmaterialer samt et foreløbigt overslag over omkostninger, som så evt. senere kan danne baggrund for en nærmere drøftelse og en egentlig projektering.

De vedhæftede kortmateriale er hentet på diverse tilgængelige Miljø- og Kortportaler samt de seneste opdaterede Klimatilpasningsplaner, som dels danner grundlag for kommuners og privates fremtidige problemer og tilpasninger for fremtiden.

Klimatilpasningsplanerne vil i særdeleshed danne grundlag for det fremtidige Ejendomsmarked, Kreditforeninger og Banker m.fl. i forbindelse med køb, salg, finansiering samt ejendomsvurderinger. Planerne kommer også til at danne et vist grundlag for udlejninger/benyttelsen af sommerhuse uden for højsæsonen.

Problemstillingen i Tingodden er dels udfordret af stigende nedbør og dette sammen med en beliggende tæt ved havet. Det laveste sted er angivet til ca. 2.50 m over havet på ældre kort. Vandstrømmen går normal mod syd og øst og delvis til havet. Ved høje vandstande i havet reduceres afstrømningen hertil eller ophører stort set helt. Nedbøren samler sig i området indtil der er lavere vandstande i havet igen. Derudover sker der det ved længerevarende højvande, at det tungere saltvand trænger ind i området og "løfter" det ferske vand op, som yderligere bidrager til høje grundvandstande i sommerhusområdet.

Fremtidsprognoserne for klimaforandringerne vil kun medføre yderligere problemer som dem, der er oplevet i vinterhalvåret 2019 – 2020.

Det vedhæftede projektforslag tager udgangspunkt i, at aflede nedbøren via dræn/rør/grøfter til Ringkøbing Fjord. Ringkøbing Fjord er beskyttet mod høje vandstande i Havet via slusen i Hvide Sande og er bestemmende for vandstanden i Fjorden. Fjordvandstanden er reguleret til ca. + 20 cm, dog kan der forekomme mindre stuvninger forårsaget af vindpåvirkninger på Fjorden og ved længerevarende højvande i Havet, så der ikke kan lukkes vand ud af Fjorden.

De lavestliggende områder kan ikke nås i en rimelig dybde ved at etablere grøfter/rør ved naturlig afstrømning, men kræver en mindre pumpestation, så eks. Grøfter i området kan anvendes til afledning af vand. Dræne/rørledningerne placeres hovedsagelig i vejarealerne, hvor det er muligt, så der opstår mindst mulig gravearbejde på grundene og at der kan holdes de nødvendige kravmæssige afstande på 25 meter til eksisterende nedsivningsanlæg. Der er dog en mulighed for at dispensere fra afstandskravet. Alternativet er, hvis nedsivningsanlæg kommer for tæt på, kan de enten flyttes eller der kan lægges tætte rørledninger forbi, så afstandskravet kan holdes.

Anlæggelse af nye vandløb (dræn og grøfter) og/eller ændringer af eks. afstrømningsforhold skal godkendes af vandløbsmyndigheden (Ringkøbing Skjern kommune) og i henhold til Vandløbslovens § 24 afholdes udgifterne af grundejerne efter skønnet nytteværdi.

§ 24. Udgifterne i forbindelse med de foranstaltninger, der er nævnt i §§ 16 og 18, afholdes af de grundejere, der skønnes at have nytte af foranstaltningerne. Udgifterne fordeles mellem grundejerne efter den nytte, foranstaltningerne har for den enkelte ejendom.

Stk. 2. Vandløbsmyndigheden kan for offentlige vandløb helt eller delvis afholde de udgifter, der er nævnt i stk. 1.

Stk. 3. Spørgsmål om fordeling af udgifterne kan indbringes for vandløbsmyndigheden. I mangel af forlig kan spørgsmålet forlanges indbragt for taksationsmyndighederne efter §§ 105 og 106 i lov om offentlige veje. Om sagens behandling for taksationsmyndighederne finder bestemmelserne i §§ 107-111, 114-118, og 122 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse.

Området skal vurderes i forhold til § 3 i Naturbeskyttelsesloven, idet området er registreret som Hede. Vegetationen i området som kendetegner et Hede område er truet af stigende vandstandsproblemer i de lavest liggende områder i vinterhalvåret. Projektets lavere vandstand i vinterhalvåret, vil fremme den vegetation i området som giver karakter af et Hede og klitområde.

Udgiften ved projektets gennemførelse kan fordeles på mange flere forskellige måder og/eller forskellige kombinationer heraf, ud fra de nytteværdier de forskellige ejendomme skønnes at ville vil få og henset til de værdistigninger på ejendommene som et sådant klimatilpasningsprojekt vil generere over de næste mange år i forhold til, hvis der ikke blev gennemført et projekt. Derudover sikre projektet, at der ikke opstår problemer med de eksisterende etablerede nedsivningsanlæg, idet en stigende vandstand kan reducere funktionen af disse anlæg fremadrettet.

Følgende kriterier kunne lægges til grund for et skønnet nytteværdi for de enkelte ejendomme.

- Vejlauget betaler en mindre del, dels fordi vejvedligeholdelsen bliver mindre og at det generalt bliver muligt at færdes overalt i området i vinterperioden, dels af ejerne selv, men ikke mindst ambulancer, brandredning, sikring af forsyningen (el-skabe) m.v. i forbindelse med høje vandstande. Via Vejlauget bidrager alle medlemmer soledarisk, således med en lille part i henhold til Vejloven.
- Ejendomme der på klimakortet der er omfattet af høje vandstandesproblemer med trussel mod oversvømmelse og evt. nedsivningsproblemer med spildevand og færdselsproblemer i vinterhalvåret = 1 part
- Ejendomme der på klimakortet er omfattet af mindre vandstandsproblemer og dermed evt. også nedsivningsproblemer af spildevandet i visse tider af året. Krav er normal, at der skal være 1 meter til grundvand fra nedsivningsanlæggene og med mindre færdselsproblemer. = 1/2 part

Forslag til partsfordeling fremgår af vedhæfter kortbilag.

Projektet skal godkendes af Vandløbsmyndigheden Ringkøbing Skjern kommune. Afgørelsen tinglyses på samtlige indvolvede grunde med fortrinsret frem for alt andet pantegæld.

Der oprettes et såkaldt dræn/klimalaug som administrere afgørelsen på de ejendomme der er omfattet af projektet (interessekurven) og administreres af Grundejerforeningen.

Financeringen af projektet kunne være, at Grundejerforeningen optager et fælles "projektlån" som betales over 10 år og betalingen sker via en partsfordeling som er udarbejdet under hensyntagning til nytteværdierne af projektet, som man vurderer vil få på de enkelte ejendomme.

Et overslag udarbejdet på grundlag af de tilgængelige kort og uden en egentlig

detailprojektering i området, samt at projektet kan gennemføres i en periode uden de store vandproblemer, så er overslaget som følgende :

Overslag, skitseprojektet:

Område Nord:

460 m grøft	à kr. 50 kr.	=	23.000 kr
100 m ø 185 dræn, pakket	à kr. 375 kr.	=	37.500 kr
8 overkørsler	à kr. 4.000 kr	=	32.000 kr
1,5 metr brønd + pumpe		=	60.000 kr
100 m vej reetableret	à kr. 100 kr.	=	10.000 kr
Vandløbsretslig behandling + tinglysning		=	10.000 kr
Projektering, udbud, regnskab, lånefinansiering		=	<u>40.000 kr.</u>
I alt excl moms		=	217.500 kr.
25 % moms		=	<u>54.375 kr.</u>
Ialt			<u>271.875 kr.</u>

Område syd:

200 m grøft	à kr. 50 kr.	=	10.000 kr
250 m ø 185 dræn, pakket	à kr. 375 kr.	=	93.750 kr
1 overkørsler	à kr. 4.000 kr	=	4.000 kr
2 brønde	à kr. 3.000 kr	=	6.000 kr
1,5 metr brønd + pumpe		=	60.000 kr
180 m vej reetableret	à kr. 100 kr.	=	18.000 kr
Vandløbsretslig behandling + tinglysning		=	10.000 kr
Projektering, udbud, regnskab, lånefinansiering		=	<u>40.000 kr.</u>
I alt excl moms		=	241.750 kr.
25 % moms		=	<u>60.438 kr.</u>
Ialt			<u>302.188 kr.</u>

Total udgift til fordeling incl moms 574.063 kr.

Alternativ kan der lægges rør i stedet for grøfter, men prisen vil være ca. 45 % dyrere

Partsfordeling efter ovenstående kriterier:

20 ejendomme á 1 part = 20,00 parter
19 ejendomme á ½ part = 9,5 parter
Vejlauget = 5,5 parter (svarende til ca. ?? kr. pr. grund (?? grunde))

I alt 35,0 parter

Omkostningsfordeling pr. part = 574.063 / 35 svarende til ca. = 16.402 kr.

20 hele parter parter á 16.402 kr. = 328.040 kr.
19 ½ parter á 8.201 kr = 155.817 kr.
5,5 hele parter, Vejlauget á 16.402 kr = 90.211 kr.

Total 574.068 kr.

Financering:

F.eks banklån/projektlån: 574.063 kr. over 10 år, rentesats 5,5 %

Årlig rente og afdrag på projektlån: ca. 74.762 kr.

Årlig rente og afdrag pr. part ca. 2.136 kr.

1 part = 2.136 kr. årlig
½ part = 1.068 kr årlig
Vejlauget = 11.748 kr. årlig (pr. grund ca.?? kr.)

Hertil kommer et mindre årlig vedligeholdelsesbidrag til rørledninger og grøfter.

m.v.h.

AQUA-DAM
Jens Kristian Nielsen
27 22 60 77

Bilag:

- Skitseprojekt, kortbilag
- Diverse kort og forslag partsfordeling