

Notat vedrørende afvandingsforholdene for grundejerforeningens område

Baggrund

På grundejerforeningens generalforsamling lørdag den 22. marts 2008 blev der nedsat afvandingsudvalg bestående af:

Per og Søren Breddam Tyttebærstien 5
Harry Lahrman Blåbærstien 103
Marthinus Chistensen, Tyttebærstien

Udvalget fik til opgave at "kigge på området afvanding". Gruppen har indenfor denne ramme valgt at arbejde med følgende:

1. Kortlægning af eksisterende afvanding af grundejerforeningens område
2. Vurdering af den eksisterende afvanding med henblik på sikring af områdets sommerhuse mod oversvømmelser
3. Vurdering af den eksisterende afvanding med henblik på vedligeholdelse
4. Undersøgelse af det planlægningsmæssige og retslige grundlag for områdets afvanding, herunder grundejerforeningens pligter og muligheder.
5. Udarbejdelse af forslag til ændring af eksisterende afvanding
6. Udarbejdelse af forslag til fremtidig vedligeholdelse af afvanding

1. Kortlægning af eksisterende afvanding af grundejerforeningens område

På bilag 1 er vist et kort over området med den eksisterende afvanding i grundejerforeningens område er indtegnet med blå. Med rødt er indtegnet den kommunale grøft langs Havvejen, som grundejerforeningens område afvandes til. Med blå er indtegnet den private grøft, der leder vandet fra grøften langs Havvejen til havet. Udover den på bilag 1 viste afvanding findes der i området en række mindre grøfter og dræn, som ikke vurderes at have betydning for området samlede afvanding. På bilaget er grøften på "græsmarken" etableret i sommeren 2008 af en række grundejere på Tyttebærstien og Revlingestien markeret særskilt. Endelig er Søen på fællesarealet på Blåbærstien vist. Søen er så vidt vides en grundvandssø som ikke har hverken til eller afløb.

2. Vurdering af den eksisterende afvanding med henblik på sikring af områdets sommerhuse mod oversvømmelser

Denne vurdering opdeles i en vurdering af sikring mod stigninger i grundvandet og dels en vurdering i sikring mod overfladevand.

Der er på området et kraftigt grundvandstryk fra skoven mod havet. Dette grundvandstryk giver i år med store nedbørsmængder et højt grundvandsspejl i området, som vi så det i vinteren 2006/7. Det vurderes dog, at oversvømmelserne i vinteren 2006/2007 ikke alen skyldtes et højt grundvandsspejl, men var en kombination af et højt grundvandsspejl og manglende vedligeholdelse af både grøfterne i Grundejerforeningens område og af den kommunale grøft langs Havvejen. En egentlig grundvandssænkning vurderes ikke som realistisk og den resterende del af denne redegørelse handler derfor kun om overfladevand.

Terrænet falder knap 3 promille fra Skoven til Havvejen og dette fald burde være tilstrækkelig til at aflede overfladevand. Problemet er imidlertid, at der ligger en mindre højderyg øst-vest i området, der gør at dele af området ikke kan komme af med overfladevandet uden et afvandingsystem. Området er skønsmæssigt indtegnet med blå på bilag 2. Dette resulterede i kombination med en høj grundvandsstand i vinteren 2006/07 i at en række huse på Tyttebærstien havde oversvømmelse. En række grundejere på Tyttebærstien og Revlingestien fik derfor godkendt et supplerende afvandingsprojekt hos kommunen, som de udførte i sommeren 2008 – grøften på ”græsmarken”. Derudover var der i vinteren 2006/07 også en række andre huse syd for ”højderyggen”, hvor vandet stod betænkelig højt. Det er udvalgets vurdering af grøften på ”græsmarken” i alt væsentligt har løst problemet med overfladevand.

3. Vurdering af den eksisterende afvanding med henblik på vedligeholdelse

Generelt om vedligeholdelse af grøfter mv.

Grøfter bør vedligeholdes med grødeskæring og græsslåning en meter over vandspejl samt fjernelse af træagtige vækster og nødvendig oprensning. Dette bør foregå en gang om året i løbet af sommeren, herudover bør grøfter gås efter en gang før vintersæsonen så det sikres at vandet kan flyde frit i vintersæsonen med store nedbørsmængder.

Vedligeholdelse af grøfter foregår billigst ved hjælp af maskiner, men dette kræver at der er 2,5 meter frit areal langs grøften, som maskinen kan færdes på.

På bilag 3 er med forskellig signatur vist eksisterende afvanding i følgende kategorier: Grøft der kan vedligeholdes maskinelt, grøft der må vedligeholdes ved håndkraft og endelig drænledning

Mange af områdets grøfter, dog med udtagelse af den nye grøft på ”græsmarken”, er gravet med et kasseformet tværprofil og ofte med en alt for stor dybde. Dette gør, at de har en tendens til at skride sammen.

Tyttebærstien:

Underføringen under den nord-vestlige stikvej (markeret på bilag 3) ligger for højt og bør sænkes for at sikre en tilstrækkelig afvanding.

Drænledningen på det sydlige stykke af Tyttebærstien bør spules med års mellemrum.

4. Undersøgelse af det retslige grundlag for områdets afvanding, herunder grundejerforeningens pligter og muligheder.

Områdets afvanding er reguleret af vandløbsloven som omfatter vandløb, grøfter, kanaler, rørledninger og dræn samt søer, damme og andre lignende indvande. Vedligeholdelse af vandløb herunder etablering af nye supplerende vandløb påhviler områdets grundejere, og hvis de ikke kan blive enige, kan der begæres en vandløbsforretning, hvor vandløbsmyndigheden (Jammerbugt kommune) fastsætter bestemmelser om vedligeholdelsens omfang og udførelse og laver en udgiftsfordeling, jf. vandløbslovens § 35 og § 36.

I deklARATIONER for området hedder det i § 1 stk. 2, om grundejerforeningen: Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område. Sikring af områdets afvanding er ikke direkte nævnt som et ansvarsområde, men da en sikring af områdets afvanding er en fælles

interesse og **pligt** for områdets grundejere vurderes det, at grundejerforeningen kan beslutte at påtage sig ansvaret for afvandingen.

Fordelingen af udgifter til drift og vedligeholdelse af afvandingen kan afholdes efter flere modeller:

1. Over grundejerforeningens normale budget. Efter denne model vil udgifterne blive fordelt ligeligt mellem grundejerforeningens medlemmer uanset hvor mange grunde det enkelte medlem ejer samtidig med, at de oprindelige grundsælgere, der stadig ejer jord i området og som ikke er medlem af grundejerforeningen, ikke kommer til at betale.
2. Over et særskilt budget administreret af grundejerforeningen. Efter denne model fordeles udgifterne ligeligt på alle lokalplanens byggemuligheder. På denne måde kommer alle grunde til at betale det samme hvad enten de er bebyggede, kun udstykkede eller stadig henligger udstykkede.
3. Endelig kunne tænkes en model hvor bebyggede grunde betaler 1 part og ubebyggede grunde betaler mindre fx ½ part.

5. Forslag til genopretning og ændring af eksisterende afvanding, bilag 5

1. På Tyttebærstien foreslås udført følgende arbejder:
 - a. Underføring hæves
 - b. Ny underføring
 - c. Grøft renoveres
 - d. Dræn spules
 - e. Del af grønft ”opgives”
2. Den eksisterende grønft mellem Revlingestien og Blåbærstien forløber på det meste af strækningen i det trace, der i lokalplanen er udlagt til en nord syd gående stiforbindelse i området. Og på to strækninger betyder denne placering at det ikke er muligt at etablere lokalplanens hovedsti. De to strækninger er markeret med stiptet lilla på bilag 4. Samtidig er grønftens udformning forkert, den er alt for dyb og bred. Som det tidligere er beskrevet er grønftens formål at lede overfladevand væk fra det lavtliggende område syd for ”højderyggen” markeret med blå på bilag 4. På den sydligste af de med lilla stiptet strækninger på bilag 4 vurderes grønften ikke at have afvandingsmæssig betydning. Udvalget skal foreslå, at grønften sløjfes på denne strækning. På den nordligste af de med lilla stiptet markerede strækninger vurderes grønften kun at have meget lokal afvandingsmæssig betydning og her foreslås grønften erstattet af et dræn. Derudover etableres en ny grønft mod øst til udløb i den østlige grønft. Forslaget forløber igennem fællesarealet og to 12 m bredde beplantningsbælter og er vist på bilag 5.
Samtidig skal det foreslås, at den resterende del af grønften renoveres så den i dybde, tværprofil og fald opfylder normale krav til en afvandingsgrønft. Udvalget har igennem et nivellement dokumenteret, at grønften kan etableres med det nødvendige fald, og at den kan krydse Blåbærstien i en rørlægning uden at komme i konflikt med kloakledningen i vejen.
3. Renovering af grønft øst for Blåbærstien
4. Oprensning af Sø på Blåbærstien

Overslag på udgifter inkl. moms: **87.500 kr. - 350 kr/grund ved ligelig fordeling på alle grunde**

Som forslaget på omstående side, men med rørlægning af de to strækninger markeret med stiptet lilla på bilag 4:

Overslag på udgifter inkl. moms: **115.000 kr. - 465 kr/grund ved ligelig fordeling på alle grunde**

Som forslaget på omstående side, men uden ændringer i det nuværende afvandingsystem:

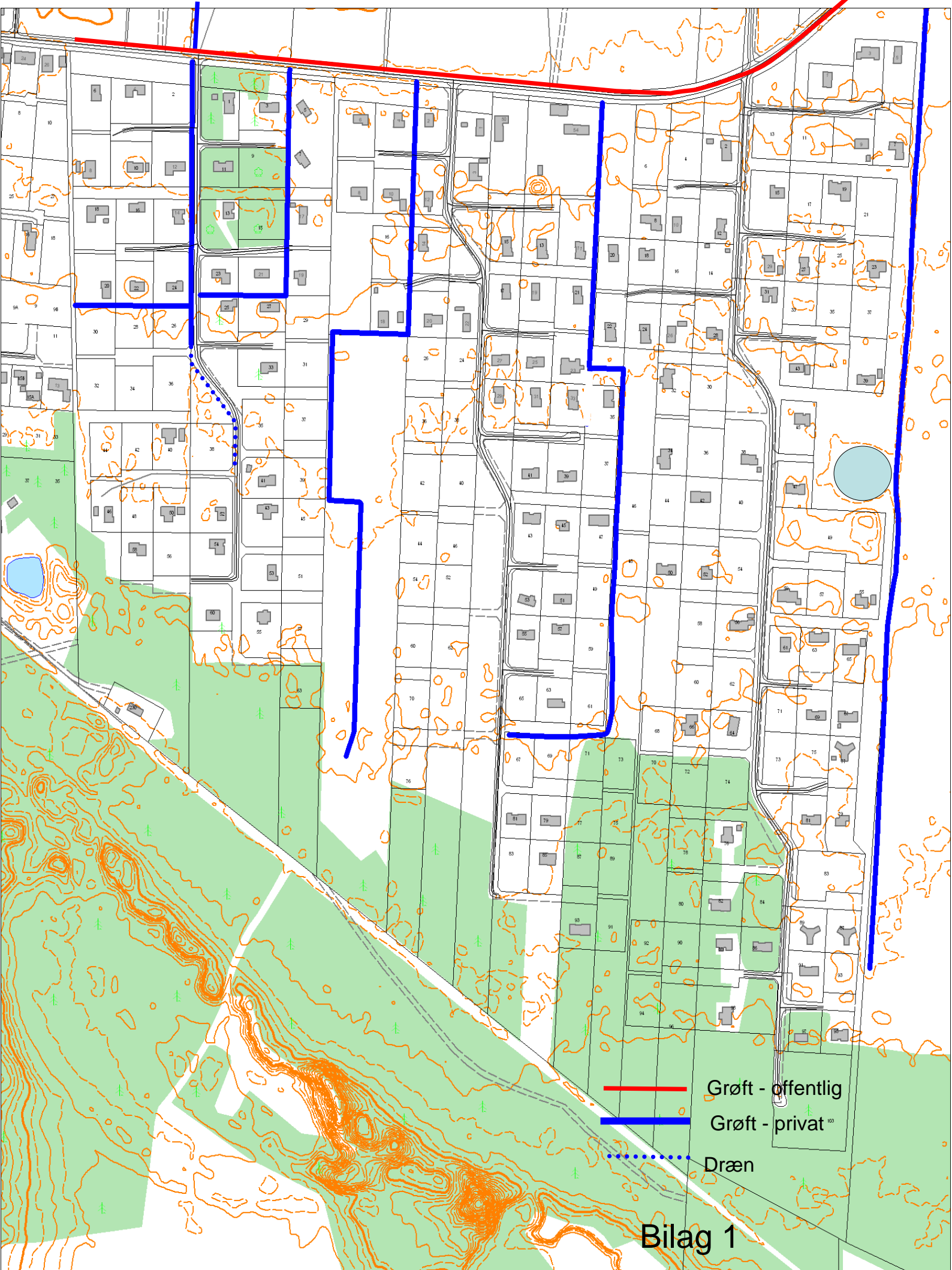
Overslag på udgifter inkl. moms: **65.000 kr. - 262 kr/grund ved ligelig fordeling på alle grunde**

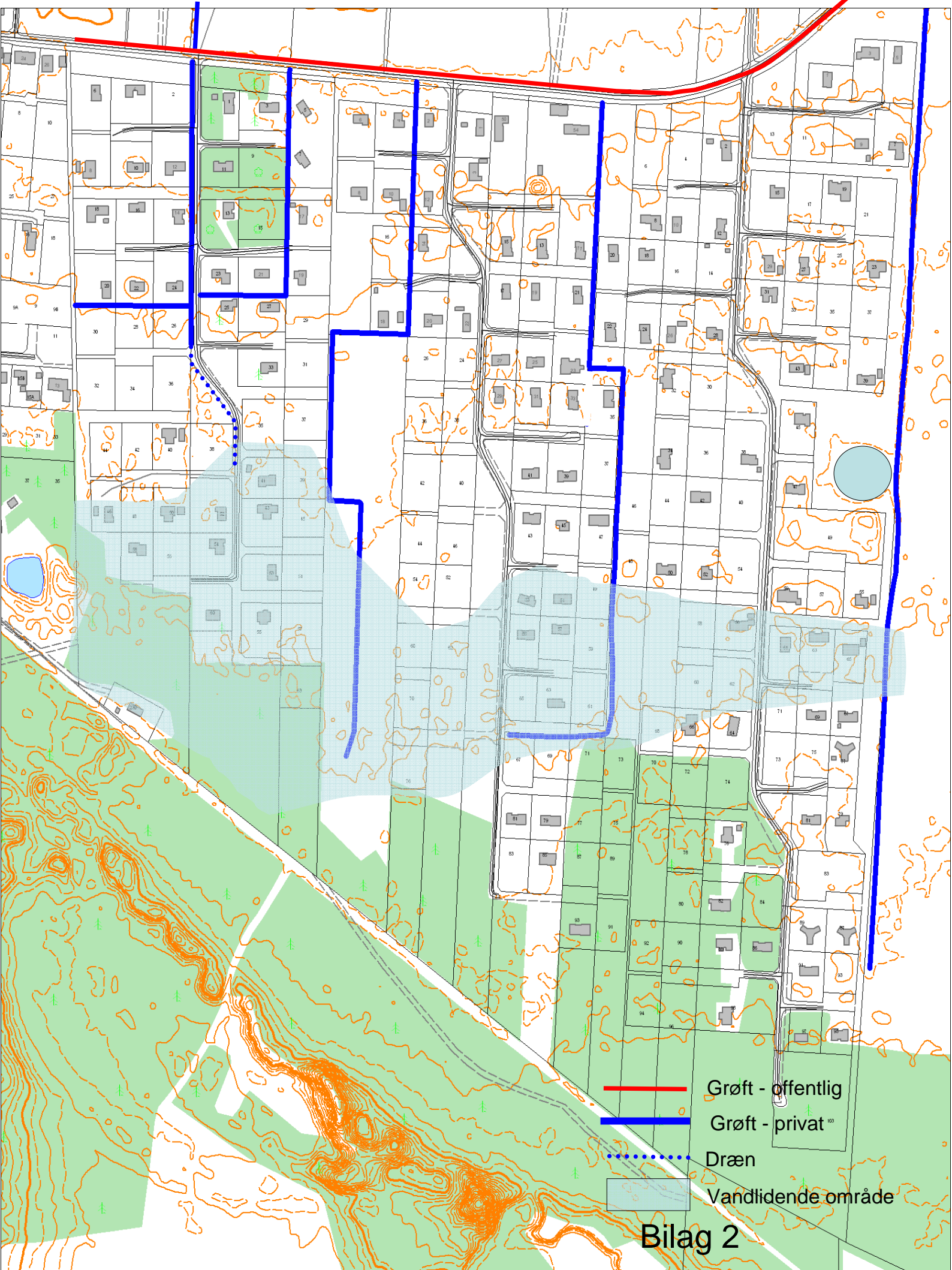
Udvalget skal foreslå den første model og skal anbefale, at der indhentes to underhåndstilbud på arbejdets udførelse.

6. Forslag til fremtidig vedligeholdelse af afvanding

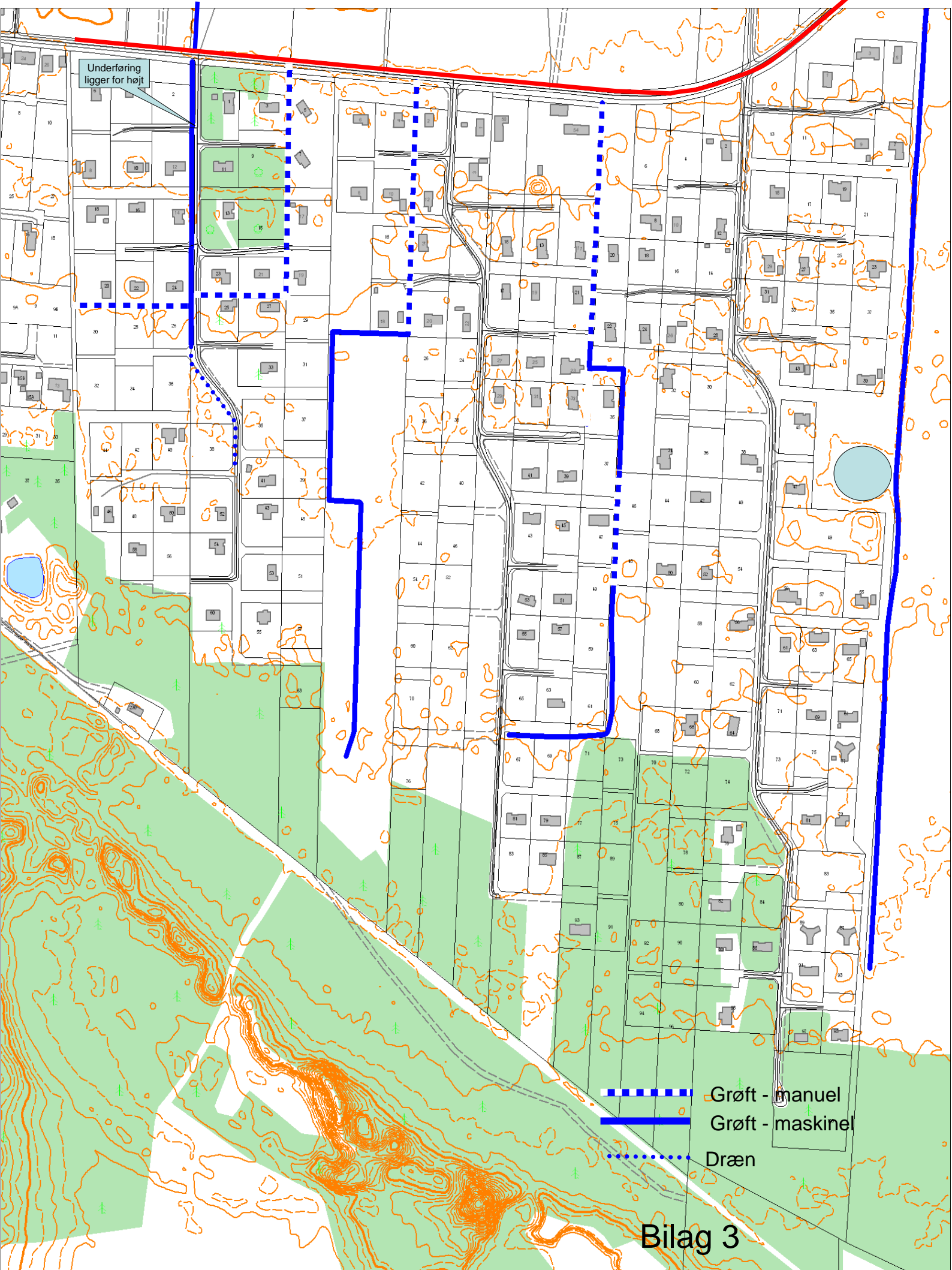
Udvalget skal foreslå, at de grøfter, dræn og grundvandsø, som grundejerforeningen har ansvaret for, vedligeholdes efter en vedligeholdelsesplan, hvor der i løbet af sommeren foretages grødeskæring og græsslåning en meter over vandspejl samt fjernelse af træagtige vækster og nødvendig oprensning. Herudover gøres grøfter efter en gang før vintersæsonen, så det sikres, at vandet kan flyde frit i vintersæsonen med store nedbørsmængder. Et overslag på udgifterne er **10.000 kr. - 50 kr/grund ved ligelig fordeling på alle grunde**

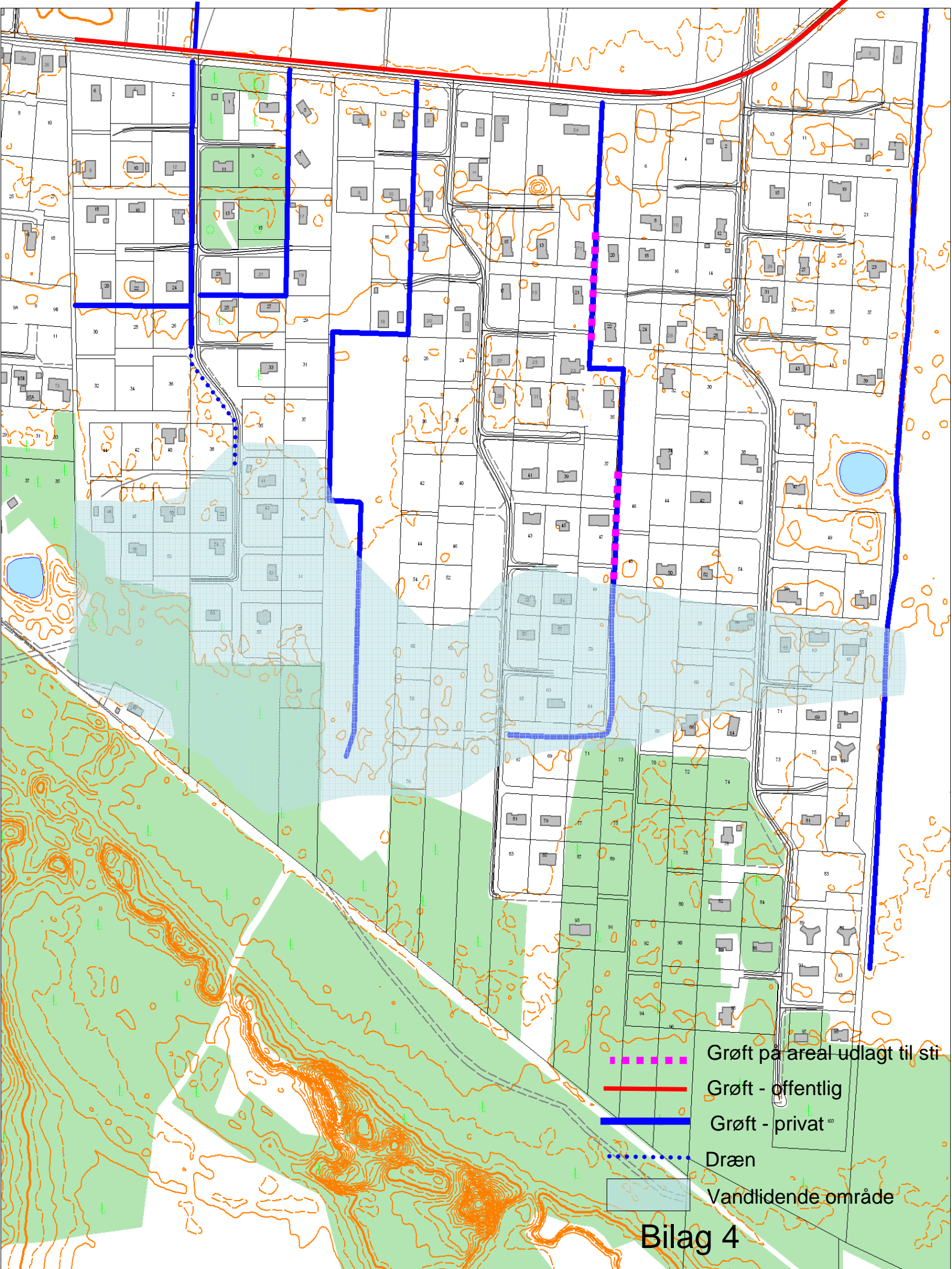
Udvalget skal foreslå at der indhentes to underhåndstilbud på arbejdets udførelse.

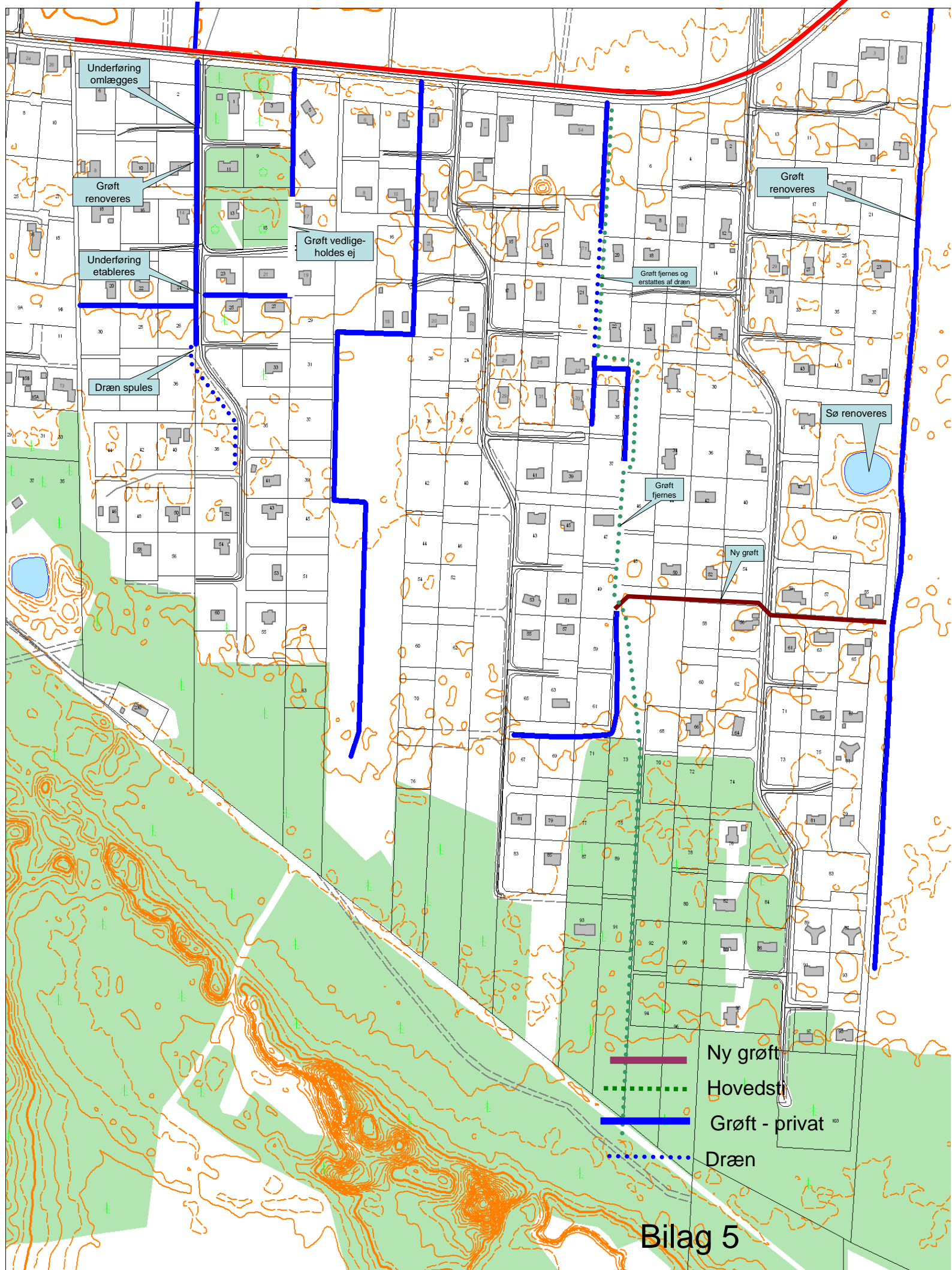




Bilag 2







Underføring omlægges

Grøft renoveres

Underføring etableres

Dræn spules

Grøft vedligeholdes ej

Grøft fjernes og erstattes af dræn

Grøft fjernes

Ny grøft

Grøft renoveres

Sø renoveres

Ny grøft

Hovedsti

Grøft - privat

Dræn

Bilag 5