Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 24. september 2024

Sagsnr. 2024-181595

Sagens parter:

Virksomhed V ApS

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 , 2 og 3

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Aarhus Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for ekspropriation til etablering af dobbeltrettet cykelsti imellem Todbjerg og Hårup.

Tirsdag den 24. september 2024, ca. kl. 10.00, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 1 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, landmand Niels

Erik Borup Poulsen og ejendomsmægler Frank Elefsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, regnskabschef Lars Brix og folkeskolelærer Anni Sørensen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektørerne Torben Grundfør Richter og Jonas Søby Pedersen, begge Mølbak Rådgivende Landinspektører A/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejeren, som gav møde ved direktør D , Virksomhed V ApS .

Kommunen gav møde ved projektleder Chris Harlev Thomsen, Aarhus Kommune, og landinspektør Tina Jervelund, Geopartner Landinspektører A/S.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur., Mikael Primsø, Taksationssekretariatet.

Sagens oplysninger

Ejendommen er beliggende i både byzone og i landzone, og jordstykket matr.nr. 3 udgør sammen med matr.nr. 1 og 2 smst. en landbrugsejendom på 115.605 m^2, heraf 362 m^2 vej.

Ejendommen er ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.750.000 kr., heraf en grundværdi på 879.900 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af et areal på 1.021 m^2, tab af beplantning navnlig i form af 150 m bøgehæk samt et midlertidigt arbejdsareal på 1.255 m^2.

Det er i Taksationskommissionen for Aarhus' kendelse af 21. februar 2024 lagt til grund, at arealafståelsen omfatter et areal på 723 m^2 i landzone og et areal på 296 m^2 i byzone, hvoraf 38 m^2 er karakteriseret som havejord knyttet til stuehuset.

Landinspektør Torben Grundfør Richter har på baggrund af en arealberegning oplyst over for overtaksationskommissionen, at ejendommens samlede grundareal i byzone forud for ekspropriationen udgjorde 3.704 m^2 inklusive arealet, hvorpå ejendommens stuehus er beliggende.

Landinspektørens nyberegning af arealet på baggrund af nyafmærket skel mod sti og vej viser i øvrigt, at det eksproprierede byzoneareal omfatter 301 m^2, det vil sige marginalt mere end lagt til grund i taksationskommissionens kendelse.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse, hvis begrundelse og resultat er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 21. februar 2024

"Ekspropriationen medfører, at lodsejeren har krav på fuldstændig erstatning for det tab, lodsejeren lider ved ekspropriationen. Kommissionen tiltræder, at den eksproprierede landszonejord skal erstattes med 18 kr. pr. m^2, som i flere år har været den gængse takst for ekspropriation af landbrugsjord i nærheden af Aarhus.

Kommissionen finder, at den eksproprierede havejord mellem vejen Y-vej */* X-vej *) og stuehuset skal erstattes med 500 kr. pr. m².*

Kommissionen finder endvidere, at det øvrige byzoneareal på 258 m² som udgangspunkt skal erstattes med 200 kr. pr. m². Der er herved taget hensyn til, at arealet er en smal strimmel jord langs X-vej *som ikke har været i anvendelse som havejord, og som i kraft af sin beliggenhed ikke er egnet til bebyggelse.*

Ekspropriationen medfører tab af bebyggelsesmuligheder på det eksproprierede areal, men også en begrænsning af bebyggelsesmulighederne på den ikke-eksproprierede del af ejendommen. Med en bebyggelsesprocent på 25% indebærer ekspropriationen en begrænsning af bebyggelsesmulighederne på den tilbageblevne del af ejendommen på 258 m² x 25 %, svarende til 64,5 m².

Der er projekteret en bebyggelse på i alt 670 m² fordelt på 7 boligenheder på et grundareal på 2.670 m², svarende til en udnyttelsesgrad på 25. En bebyggelse med rækkehuse kunne efter lokalplanen kun ske med tilladelse fra Aarhus Kommune. Før ekspropriationen ville der – alt andet lige – have været 2.928 m² til rådighed, svarende til en samlet bebyggelse på 732 m², eller ved 8 rækkehuse pr. boligenhed 91,5 m². Med bevarelse af et passende fællesareal vil en bebyggelse med 8 beboelsesenheder ikke være realistisk. Det bemærkes herved, at det efter lokalplanen er et krav, at der sker udstykning af grundene.

Hertil kommer, at der ved kommunens forhåndstilkendegivelse på en ansøgning, der omfattede 7 boligenheder, blev tilkendegivet, at en begrænsning af antallet af boligenheder kunne komme på tale, og at Virksomhed V ApS *på erhvervelsestidspunktet, hvor der havde været afholdt åstedsforretning, ikke kunne have nogen realistisk forventning om at kunne få tilladelse til at opføre 8 boligenheder på arealet.*

Virksomhed V ApS *ses derfor ikke at have lidt noget relevant tab ved, at der heller ikke efter ekspropriationen har været mulighed for at udstykke og opføre en yderligere boligenhed på ejendommen.*

Kommissionen er enig i, at det midlertidigt eksproprierede arbejdsareal (i landzone) skal erstattes med 9 kr. pr. m². Kommissionen forudsætter herved, at kommunens råden over arealet ikke udstrækkes længere end 1 år. I givet fald skal erstatningen reguleres.

En erstatning på i alt 80.000 kr. for beplantning, herunder for hæk, giver med sikkerhed Virksomhed V ApS *fuldstændig erstatning. Det bemærkes herved, at beplantningen var fjernet ved kommissionens besigtigelse.*

Endelig finder kommissionen, at erstatningen for de ulemper, som ekspropriationen medfører, skal fastsættes som anført af Aarhus Kommune, dog at erstatningen for øvrige ulemper, der også skal dække ejendomsskat, fastsættes til 2.500 kr.

Den samlede erstatning fastsættes således til 176.770 kr.

Virksomhed V ApS *har ikke haft sagkyndig bistand under taksationssagen.*

Derfor bestemmes:

Erstatningen for ekspropriation af arealer til cykelsti fra landbrugsejendommen, matr. nr. 1 *,* 2 *og* 3 *tilhørende* Virksomhed V ApS *fastsættes til 176.770 kr.*

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så den samlede erstatning forhøjes til i alt 317.570 kr.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen blev erhvervet med henblik på opførelse af rækkehuse og frasalg af parcelhusgrunde. I forbindelse med åstedsforretningen, der blev afholdt den 16. marts 2022, blev lodsejeren informeret om, at kommunen havde til hensigt at ekspropriere en del af arealet til cykelsti. Lodsejeren tilpassede derfor projektet og indledte en dialog med kommunen, der i juni oplyste, at man ville være indstillet på at imødekomme en ansøgning og meddele de nødvendige dispensationer fra lokalplanen. I august bekræftede kommunen også skriftligt over for lodsejeren, at et rækkehusbyggeri kunne opføres. På ekspropriationstidspunktet den 28. september 2022 kunne der således ikke herske nogen tvivl om, at lodsejeren kunne få godkendt det rækkehusprojekt, der blev indsendt til kommunen i november samme år.

Lodsejeren oplyste, at det på intet tidspunkt har været på tale at opføre mere end syv rækkehuse. Lodsejeren valgte et projekt med rækkehuse i ét plan, fordi dette passede bedre med det areal, der var til rådighed efter ekspropriationen. Hvis lodsejeren havde haft ejendommens oprindelige areal til rådighed, kunne lodsejeren have valgt at bygge i 1½ plan med et mindre byggeaftryk på grunden, hvorved rækkehusene kunne have været bygget ca. 10 m^2 større. Ekspropriationen har derfor medført, at de opførte rækkehuse er blevet mindre i forhold til det, som lodsejeren havde mulighed for at opføre inden ekspropriationen.

Lodsejeren bemærkede, at ejendommen udgjorde ca. 3.000 m^2 før ekspropriationen, men kun ca. 2.700 m^2 efter. Hvis lodsejeren havde valgt at udstykke ejendommen til parcelhusgrunde, kunne der før ekspropriationen udstykkes fire grunde, mens der nu kun kan udstykkes tre grunde, idet grunde i henhold til lokalplanen ikke må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m^2.

Lodsejeren anførte, at værdien af det eksproprierede areal må ligge et sted mellem 500 og 800 kr. pr. m^2 - efter lodsejerens opfattelse 650 kr. pr. m^2. Den tilkendte erstatning på 200 kr. pr. m^2 er således alt for lav. Lodsejeren pegede på, at kommunen har opkøbt et nærliggende areal på adskillige hektar for 275 kr. pr. m^2, og dette areal har modsat det eksproprierede areal hverken været lokalplanlagt eller byggemodnet. De byggemodnede grunde, som kommunen har til salg i Hårup, koster 975 kr. pr. m^2.

Lodsejeren oplyste, at kommunen ved etableringen af cykelstien har fjernet ca. 150 m hæk. Ved taksationskommissionen blev lodsejeren tilkendt en erstatning på 80.000 kr. i alt for mistet beplantning. For de første 40 m ind mod haven blev lodsejeren af kommunen tilbudt 60.000 kr. svarende til 1.500 kr. pr. m, hvilket blot efterlader 20.000 kr. til de resterende 110 m. Da lodsejeren ikke har kunnet få nogen anlægs-

gartner til at komme med et tilbud i den størrelsesorden, er dette beløb efter lodsejerens opfattelse for lavt. Ifølge lodsejerens beregninger vil det koste ca. 40.000 kr. at genplante de resterende 110 m hæk.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet bortset fra erstatningen for den mistede hæk.

Kommunen anførte, at der ifølge lokalplanen kun må opføres parcelhusbebyggelse på ejendommen. Bestemmelsen er udformet som en kompetencenorm, der giver kommunen mulighed for at dispensere fra det, der egentlig var tænkt for området – nemlig fritliggende enfamiliehuse – men en sådan dispensation vil under alle omstændigheder kræve en forudgående dialog med kommunen. Lodsejeren kan derfor ikke have haft en berettiget forventning om, at der ville kunne opføres rækkehusbebyggelse eller bebygges et bestemt antal kvadratmeter.

Kommunen var indforstået med, at lodsejeren muligvis havde gjort sig nogle tanker om, hvad der skulle ske på ejendommen forud for åstedsforretningen, der blev afholdt den 16. marts 2022. Lodsejerens første henvendelse herom til kommunen kom dog først i april 2022, og selv om kommunen i den anledning gav udtryk for, at en ansøgning om rækkehusbyggeri ville kunne lade sig gøre, fremgik det også af kommunens svar, at der ville gælde nogle betingelser bl.a. i forhold til grundstørrelser og bebyggelsens placering på ejendommen.

Kommunen bemærkede, at ansøgningen om byggetilladelse blev indgivet i november samme år, og byggetilladelsen blev givet i marts året efter. Derfor forelå der ikke et konkret byggeprojekt på tidspunktet for ekspropriationsbeslutningen. Da der kun er eksproprieret en strimmel af ejendommen langs med X-vej , har ekspropriationen efter kommunens opfattelse ikke haft reel indflydelse på byggeprojektet, der endvidere har kunnet tilpasses.

Kommunen anførte, at ejendomsudviklere ofte laver en samlet beregning for grunden som helhed, men at det ikke er sådan bebyggelsesprocenten skal beregnes. Bebyggelsesprocenten skal i stedet beregnes for hver enkelt ny grund, og til hver enkelt grund kan der så gives et tillæg til grundstørrelse fra fælles fri- og opholdsarealer. Vejarealer skal tages ud af regnestykket, da kommunen ikke betragter disse som en del af de fælles fri- og opholdsarealer.

Hvis man bruger denne metode, vil man efter kommunens beregninger nå frem til, at det kun var et areal på ca. 613 m^2, der kunne bebygges, men lodsejeren har fået lov til at bebygge et areal på 670 m^2. Efter kommunens opfattelse har lodsejeren derfor nok i virkeligheden fået lov til at bebygge ca. 57 m^2 mere, end man på forhånd kunne have forventet, og derved er også bebyggelsesprocenten og antallet af parceller blevet højere.

Kommunen bemærkede i øvrigt, at man blot ville have fået en endnu højere bebyggelsesprocent, hvis man havde valgt at bygge i 1½ plan.

Kommunen oplyste, at parterne undervejs har været i dialog om erstatningens størrelse, og at kommunens erstatningstilbud delvist er hentet ud af den pris, som lodsejeren selv har erhvervet ejendommen for. Erstatningstilbuddet er herefter forhøjet

en smule, hvilket hænger sammen med, at lodsejeren har haft nogle udgifter i forbindelse med, at de eksisterende driftsbygninger skulle rives ned.

Kommunen anførte, at man i forhold til prisen for de grunde, som kommunen udbyder til salg, skal huske at indtænke omkostninger til bl.a. byggemodning, vejtilslutning, forsyning og planlægningsarbejde. Derudover kan grundenes beliggenhed og risikoen for lange liggetider også spille ind på prissætningen.

Kommunen bemærkede, at der var enighed mellem parterne om, at det i første omgang kun var de første 40 m af hækken, der blev erstattet. Kommunen var derfor indforstået med at resten af hækken også skal erstattes. Når erstatningen skal udmåles, bør det efter kommunens opfattelse indgå i vurderingen, at hækken ikke tjener som afskærmning på denne del af strækningen.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Et hovedspørgsmål for overtaksationskommissionen er, om lodsejeren som følge af mistede bebyggelsesmuligheder har krav på en forhøjelse af den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for det afståede areal i byzone.

Ifølge kommissionens landinspektørs beregninger udgør den mistede byggeret 67 m^2 beregnet på baggrund af Bygningsreglement 1985, pkt. 2.2.2. Se hertil også Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens vejledning fra juli 2020 om bygningsreglementets kapitel 8, 20 og 23, side 3, om anvendelse af de på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse gældende beregningsregler. Tages der udgangspunkt i ejendommens forhold på ekspropriationstidspunktet, hvor ejendommen fortsat var bebygget med landbrugsbygninger, må den ved arealafståelsen mistede byggeret anses for at være af rent teoretisk betydning.

Der foreligger ikke oplysninger om, at der på noget tidspunkt har været konkrete planer om at nedrive landbrugsejendommen og i stedet at opføre fritliggende enfamiliehuse, således som lokalplanen gav mulighed for. Den mistede byggeret på 67 m^2 ville næppe have haft reel betydning for et sådant projekt, og overtaksationskommissionen finder det – også henset til, at hensigten på ekspropriationstidspunktet var at anvende arealet til at opføre rækkehuse – noget spekulativt at lægge til grund, at der som følge af ekspropriationen er mistet en udstykningsmulighed, som kan kræves erstattet.

Taksationskommissionen har ved vurderingen af spørgsmålet om mistede bebyggelsesmuligheder taget udgangspunkt i den forhåndstilkendegivelse om opførelse af rækkehusbyggeri omfattende 7 boligenheder, som lodsejeren havde fået fra kommunen inden ekspropriationsbeslutningen. Overtaksationskommissionen er af de af taksationskommissionen anførte grunde enig i, at en bebyggelse med 8 beboelsesenheder ikke ville være realistisk, og at lodsejeren ikke har haft en berettiget forventning om at kunne få tilladelse hertil. Lodsejeren, der først overtog ejendommen og indledte dialog med kommunen om tilladelse til rækkehusbyggeri efter åstedsforretningen, ses i det hele taget ikke på noget tidspunkt at have haft en berettiget forventning om at kunne opføre rækkehusbebyggelse på væsentligt mere end de 670 m^2.

Hertil kommer i øvrigt, at det efter overtaksationskommissionens vurdering næppe havde været oplagt at opføre rækkehuse i 1½ plan i det omhandlede område, selv om det havde været muligt. Dette forhold har imidlertid ikke været afgørende for afgørelsen.

Overtaksationskommissionen tiltræder på den anførte baggrund den tilkendte erstatning for de afståede arealer i byzone. Overtaksationskommissionen har dog nedenfor valgt at oprunde den samlede erstatning som følge af, at arealafståelsen ifølge det oplyste er lidt større end lagt til grund af taksationskommissionen, se ovenfor under sagens oplysninger.

Overtaksationskommissionen forhøjer skønsmæssigt erstatningen for tab af beplantning med 40.000 kr. Parterne er enige om, at alene en del af den mistede hæk er erstattet ved den af taksationskommissionen tilkendte erstatning for tab af beplantning.

Overtaksationskommissionen tiltræder i øvrigt taksationskommissionens kendelse i henhold til de grunde, der er anført i kendelsen. Den tilkendte erstatning for det midlertidigt eksproprierede arbejdsareal forekommer høj, men overtaksationskommissionen har efter en samlet vurdering ikke fundet grundlag for at fastsætte en lavere erstatning.

Den samlede erstatning forhøjes herefter oprundet til 220.000 kr.

Konklusion

Erstatningen for ekspropriation af arealer til cykelsti fra landbrugsejendommen matr. nr. 1 , 2 og 3 , fastsættes til 220.000 kr.

Erstatningen forrentes som anført i § 120 i vejloven, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v. med senere ændringer.

Ole Terkelsen

Niels Erik Borup Poulsen

Frank Elefsen

Lars Brix

Anni Sørensen

/ Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til vejlovens §§ 110 og 116. Endvidere indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., om fuldstændig erstatning i det retlige grundlag for afgørelsen.

Indbringelse for domstolene

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol, jf. vejlovens § 121, stk. 1.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 27. januar 2025



Mikael Primsø
Fuldmægtig, cand.jur.