Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretning den 23. marts 2023

Sagsnr. 2022-107233 / TK 8/2022

Sagens parter:

Ejere: Lodsejer 1 , Lodsejer 2 , Lodsejer 3 og Lodsejer 4

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. Matr.nr. , Sasserup By, Søstrup

Beliggende: Adresse

4300 Holbæk

(Lb.nr. 13)

Mod

Anlægsmyndighed: Holbæk Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer Taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet, om erstatningsfastsættelsen for ekspropriation af areal til anlæg af en cykelsti ved Søstrupvej.

Torsdag den 23. marts 2023, ca. kl. 12:30 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse , 4300 Holbæk. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Ivan Kenn Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, Preben Birch og Henrik Tage Carlsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, Tue Tortzen og Erling Rørdam.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør, Karsten Willeberg-Nielsen.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af lodsejer, Lodsejer 1 , ved e-mail den 24. november 2022. Lodsejerne, Lodsejer 1 og Lodsejer 3 , var til stede med deres repræsentant forstkandidat, Jens Kristian Iversen.

Anlægsmyndigheden, Holbæk Kommune, gav møde ved senior projektleder, Lars Brandt Christensen og ledende landinspektør, Elsebeth Knudsen fra Skel.dk.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.merc.jur., Nanna Ingemann Pedersen.

Sagens oplysninger

I henhold til Lov nr. 1520 om offentlige veje m.v. (herefter Vejloven) har Holbæk Kommune den 22. juni 2022 truffet beslutning om ekspropriation til anlæg af en cykelsti langs Søstrupvej. Projektet udbydes i 2024 til realisering i 2025.

Matr.nr. Matr.nr. , Sasserup By, Søstrup har ifølge tingbogen et areal på 5.021 m^2, heraf vej 720 m^2. Vejen er beliggende i byzone. Ejendommen var ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 og 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.800.000 kr., heraf grundværdi 487.600 kr.

Arealet der fragår ejendommen til cykelsti, er 175 m² øst for Søstrupvej (heraf vej 80 m^2), og 55 m² vest for Søstrupvej. Endvidere udskilles et areal på 587 m² matrikulært som offentligt vejareal for den eksisterende kommunevej Søstrupvej. I det eksproprierede areal fjernes samtidig ca. 43 meter læhegn, som lodsejerne ønsker genetableret.

Lodsejerne meddelte efter åstedsforretningen, at de ikke kunne tiltræde det af anlægsmyndigheden, fremsatte erstatningstilbud.

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i Taksationskommissionen i Vestsjællands kendelse af 9. november 2022. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i kendelsen er gengivet nedenfor.

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- E-mail af 25. november 2022 - Oversendelse af sag
- E-mail af 24. november 2022 fra Lodsejer 1 – Klage
- E-mail af 6. november 2022 fra Lodsejer 1 - høringssvar til oplysningerne fra landinspektøren
- E-mail af 22. august 2022 fra Holbæk Kommune - anmodning om taksation
- E-mail af 9. januar 2022 fra Lodsejer 1 - bilag om erstatningskrav
- Arealfortegnelse Lb.nr. 13
- Erstatningstilbud Lb.nr. 13
- Protokol Lb.nr. 13

Taksationskommissionens afgørelse af 9. november 2022

*"**Taksationskommissionens bemærkninger.***

Lov om offentlige veje bestemmer i § 103, at erstatning for ekspropriation efter lovens § 96 og de forberedende undersøgelser skal fastsættes efter de almindelige erstatningsregler.

Taksationskommissionen vurderer, at den tilbudte erstatning på 230 kr./m^2 for afståelse af arealer fra den del af ejendommen, som ligger øst for Søstrupvej vil give ejerne fuld erstatning.

Arealet vest for Søstrupvej er afskåret fra den øvrige ejendom af den offentlige vej. På den baggrund vurderer taksationskommissionen, at den tilbudte erstatning på 50 kr./m^2 vil give ejerne fuld erstatning for dette areal.

Der kan ikke tilkendes ejerne erstatning for det vejareal, som gennem mere end 20 år har været den offentlige vej, Søstrupvej, og som nu udskilles til offentlig vej.

Ved tab af beplantning skal der ydes en erstatning for værdien af den beplantning, som skal fjernes. Der skal ikke ydes en erstatning svarende til, hvad udgifterne til genetablering af en tilsvarende beplantning eller et fast hegn må antages at blive. Til værdien af den tabte beplantning kan der tillægges ejeren et beløb i kompensation for, at en ellers lukket have bliver åbnet op, herunder for indkig, samt for nærføring af en cykelsti eller vej.

Taksationskommissionen vurderer, at erstatningen for tab af et hegn fortrinsvis bestående af mirabel passende kan fastsættes til de tilbudte beløb på 62.400 kr., og at erstatningen for åbning til en forplads passende kan fastsættes til de tilbudte 20.000 kr.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet under forudsætning af, at ekspropriationen er lovligt besluttet.

Derfor bestemmes:

Holbæk Kommune skal for ekspropriation til cykelsti langs Søstrupvej til ejerne af
Adresse *betale følgende erstatninger*

For afståelse af areal vest for Søstrupvej: 55 m2 á 50 kr./m^2	*2.750 kr.*
For afståelse af areal øst for 175 m2 á 230 kr./m^2	*40.250 kr.*
Skattekompensation	*300 kr.*
Tab af beplantning og haveomlægning	*62.400 kr.*
Midlertidig åbning af forplads	*20.000 kr.*
I alt	*125.700 kr.*

Når anlægsarbejdet er færdige, skal der foretages en endelig opmåling af de afståede arealer og af arealer, som midlertidigt er anvendt til anlægsarbejder. De endelige

erstatningsbeløb skal betales efter de faktisk afståede arealer og de midlertidigt brugte arealer.

Samtlige omkostninger til opmåling, udstykning og tinglysning betales af Holbæk Kommune, som også skal betale alle eventuelle udgifter til eventuel relaksation af eksproprierede arealer.

Erstatningsbeløbene skal forrentes fra datoen for ekspropriationsbeslutningen med en årlig rente, der svarer til den diskonto, der er fastsat af Nationalbanken på tidspunktet for beslutning om ekspropriation, jf. lov om offentlige veje § 120.

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagerne betales af Holbæk Kommune.

Svend Erik Hansen *Per Roos* *Mogens Jensen*

Ankevejledning.

Denne afgørelse kan af en part indbringes for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland.
Anke sker ved en skriftlig begæring til Taksationskommissionen for Vestsjælland senest 4 uger efter at udskrift er kommet parten i hænde."

Parternes påstande og synspunkter

Forretningen blev indledt med besigtigelse af forholdene med mulighed for parterne at påpege særlige forhold.

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således erstatningen forhøjes.

Lodsejerne fremførte, at tvisten b.la. består i, at anlægsmyndigheden har tilbudt en mindre kvadratmeterpris for de kvadratmeter, som ligger på den modsatte side af vejen fra beboelsesejendommen, end for de kvadratmeter, som ligger på samme side som beboelsesejendommen. Lodsejer forstår ikke hvorfor de kvadratmeter, som er på den anden side af vejen, er mindre værd.

Lodsejerne anførte herefter, at tvisten yderligere består i, at deres levende hegn mod vejen og den kommende cykelsti skal fældes. Hegnet skærmer på nuværende tidspunkt for støj og indblik fra vejen. Yderligere oplyste lodsejerne, at de har haft kontakt til to uvildige sagkyndige, som begge mener, at værdien er væsentlig højere end hvad anlægsmyndigheden har vurderet. Lodsejerne føler nu, at de med ekspropriationen pludselig får vejen meget tæt på i form af støj og indblik.
De anførte desuden, at de i forbindelse med fældningen mister en del biodiversitet.

Lodsejers repræsentant anførte efterfølgende, at hans beregning af, hvad en genetablering af det levende hegn vil koste, har taget udgangspunkt i, hvad der er en rimelig erstatning i forhold til beplantningen og biodiversitet. Højden på planterne i beregningerne er mindre end de nuværende.

Lodsejerne anførte yderligere, at de er indforstået med, at det ikke er træer i fuld størrelse, som erstattes. De er forstående overfor, at det er noget, som skal vokse med tiden.

Slutteligt anførte lodsejer, at de ønsker at etablere et plankeværk, og derefter et levende hegn mod vejen og cykelstien, men at de ikke mener, at de kan arbejde med de gener de får, med den erstatning de er blevet tildelt.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremviste herefter det nye skel. De oplyste, at der er ét skur, som skal flyttes en smule længere ind på ejendommen på deres regning, mens de resterende skure på ejendommen kan blive stående.

Anlægsmyndigheden fremførte herefter, at erstatningen for indbliksgener er en samlet engangserstatning for de gener, som lodsejerne vil opleve i forbindelse med fældningen af det levende hegn.

Anlægsmyndigheden har ved erstatningsfastsættelsen for arealafståelsen differentieret efter havejord og andet jord, som ligger i byzone. Det er deres opfattelse, at jorden på den anden side af vejen er mindre værd, da det ikke indgår som en del af lodsejerens have.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommission for Nord- og Vestsjælland lægger til grund, at der er tale om ekspropriation til anlæg af en cykelsti, jf. Vejlovens § 96. Ekspropriationen gennemføres, jf. bestemmelserne i Vejlovens §§ 99-101. Erstatningen skal herefter fastsættes efter de almindelige erstatningsregler, jf. Vejlovens § 103.

Overtaksationskommission for Nord- og Vestsjælland lægger til grund, at der er tale om afståelse af et areal på 230 m^2 beliggende i byzone. Det er overtaksationskommissionens opfattelse, at kvadratmeterprisen på begge sider af vejen i handel og vandel svarer til 230 kr./m^2, samt at erstatningen bør fastsættes herefter.

Med hensyn til tab af beplantning erstattes dette efter praksis ved at opgøre prisen for yngre træer af tilsvarende art med tillæg af udgifter til plantning. Overtaksationskommission kan i den forbindelse tilslutte sig taksationskommissionen afgørelse og begrundelse vedrørende denne erstatningspost.

Overtaksationskommissionen finder yderligere grundlag for at fastsætte en erstatning for indbliksgener i forbindelse med tab af beplantning. Overtaksationskommissionen finder, at erstatningen herfor passende kan fastsættes til 72.000 kr.

Overtaksationskommissionen finder ikke grundlag for at ændre den fastsatte erstatning i forhold til skattekompensation.

Overtaksationskommissionen fastsætter godtgørelsen til lodsejernes dækning af udgifter i forbindelse med sagen for taksationsmyndighederne til i alt 2.000 kr., som betales af Holbæk Kommune, jf. Vejlovens § 110.

Konklusion

Holbæk Kommune skal til lodsejerne Lodsejer 4 , Lodsejer 3 , Lodsejer 2 og Lodsejer 1 betale følgende erstatning:

For permanent arealafståelse, 230 m^2 á 230 kr./m^2	52.900 kr.
Skattekompensation	300 kr.
Tab af beplantning	62.400 kr.
Indbliksgener ifm. tab af beplantning	72.000 kr.
I alt	**187.600 kr.**

Desuden skal anlægsmyndigheden betale 2.000 kr. til dækning af lodsejerens udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling for taksationsmyndighederne.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke, jf. Vejlovens § 120.

Ivan Kenn Skaaning Hansen

Preben Birch

Henrik Tage Carlsen

Tue Tortzen

Erling Rørdam

/ Nanna Ingemann Pedersen

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.

Overtaksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 117, jf. § 115, i Vejloven.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 26. april 2023

Nanna I. Pedersen

Nanna Ingemann Pedersen
Fuldmægtig, cand.merc.jur.