Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland

Kendelse

Forretningsdag den 30. september 2024

Sagsnr. 2024-182968

Sagens parter:

Ejer: Lodsejer 1

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. Matr.nr. 1-6

Beliggende: Adresse 1

8960 Randers SØ

(Lb.nr. 4)

mod

Anlægsmyndighed: Vejdirektoratet

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Taksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionen ændrer ekspropriationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af ekspropriation i forbindelse med udbygning af tilslutningsanlægget til E45 ved Sdr. Borup.

Mandag den 30. september 2024, ca. kl. 09.50, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 8960 Randers SØ. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen

Bønløkke og landmand Niels Erik Borup Poulsen, samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Søren Andersen, LandSyd I/S.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejeren. Lodsejeren var mødt.

Anlægsmyndigheden gav møde ved chefkonsulent, landinspektør Michael Larsen, Vejdirektoratet.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

Sagens oplysninger

Sagens omstændigheder, herunder ejendommen og ekspropriationsindgrebet, er nærmere beskrevet i Statsekspropriationskommissionen For Jyllands kendelse af 13. februar 2024, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

For taksationskommissionen er foruden det af ekspropriationskommissionen fremsendte materiale bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 22. marts 2024 fremsendt af lodsejeren
- Supplerende partsindlæg af 26. september 2024 fremsendt af lodsejeren
- Vejdirektoratets e-mail af 17. september 2024 til lodsejeren med svar på ønske om kørende adgang til arealet vest for samkørselspladsen
- Lodsejerens bemærkninger til ekspropriationsforretningen den 5. december 2023

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 13. februar 2024

"Kommissionen tiltrådte på forretningen, at arealafståelse efter ejers anmodning blev reduceret med ca. 3.350 m^2 til at omfatte ca. 23.890 m^2.

Kommissionen har på grundlag af de under forretningen foreliggende oplysninger, herunder hensyn til prisniveauet for jord i området samt hensyn til beliggenheden og beskaffenheden af det afståede areal fastsat en erstatning på 477.800 kr., svarende til 20 kr. pr. m^2.

Hertil kommer en ulempeerstatning på 157.400 kr. for samtlige ulemper, herunder ejendomsindskrænkning, defigurering, gennemskæring, nedklassificering samt servitut om fri oversigt (ca. 200 m^2).

For så vidt angår servitut om fri oversigt har kommissionen ydet en erstatning på 4,50 kr. pr. m^2.

Der ydes ikke erstatning for servitut om byggelinjer, jf. princippet i § 40 i lov om offentlige veje.

For udgifter til ændring af markkort er ejeren tillagt 3.000 kr.

For eventuelle udgifter, til indhentelse af udbetalingsdokumentation i forbindelse med erstatningens udbetaling er ejeren efter sædvanlig praksis tillagt en godtgørelse på 5.000 kr.

Kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at tillægge ejeren yderligere erstatning for ekspropriationsindgrebet. Kommissionen finder således, at der med de fastsatte beløb er ydet ejeren fuld erstatning for ekspropriationsindgrebet.

Erstatning for midlertidig brug af arbejdsareal fastsættes først, når den midlertidige brug er ophørt, jf. ekspropriationsproceslovens § 18.

Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til § 17, stk. 4 i ekspropriationsprocesloven.

Med hensyn til forrentning forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.

Herefter

b e s t e m m e s:

For det afståede areal, ca. 23.890 m², og samtlige ulemper, herunder ejendomsindskrænkninger, defigurering, gennemskæring, nedklassificering samt servitut om fri oversigt som anmærkning b i fortegnelsen	*635.200 kr.*
Efter anlæggets udførelse henlægges vederlagsfrit ca. 660 m²	
For ændring af markkort	*3.000 kr.*
For udbetalingsdokumentation	*5.000 kr.*
Rente 3,60 % p.a. fra den 5. december 2023	

[…]"

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes.

Lodsejeren har fremsendt et supplerende partsindlæg af 26. september 2024, hvoraf følgende fremgår:

"[…]

Ang. Kun gående adgang til ikke eksproprieret areal.

Den 17. september 2024 modtog jeg medsendte skrivelse (email) fra vejdirektoratets landinspektør, Karin Møller-Clausen vedr. status på det ikke-eksproprierede areal på 1800 m2 som er afskåret imellem Adresse 2 og den forlagte Adresse 3 .

Brevet gør jeg som lodsejer ser det nødvendigt at skrive nærværende brev til taksationskommissionen. Jeg beklager svaret først er modtaget få dage før taksationskommissionen mødes med mig.

I forbindelse med projektet TSA43 har staten eksproprieret ca. 2,3 HA fra min ejendom. Oprindeligt var der tale om et areal på ca. 2,7 HA. Efter projektet genberegnede deres behov for areal til samkørselspladser, viser det sig at behovet er mindre end først antaget. Jeg har fra projektets tidlige start meddelt anlægsmyndigheden at jeg ikke ønsker at afstå mere jord end højst nødvendigt. Hvorfor de overskydende arealer ikke ønskes eksproprieret.

På trods af jeg ca. 3 måneder inden ekspropriationsforretningen ved flere lejligheder, bad anlægsmyndigheden om at tage overskydende arealer ud af området som ønskes eksproprieret, var områderne stadig med i planerne ved ekspropriationsforretningen i december 2023, hvilket gav nogle komplikationer da alle parter skulle se på sagen og beslutninger blev taget i hast.

Debatten handlede især om det areal på ca. 1800 m2 beliggende imellem Adresse 2 og den forlagte Adresse 3 .

Jf. kommissionens kendelse af 13. februar 2024:

> Jeg ønskede at opretholde ejerskabet til arealet "uanset der alene vil kunne skabes gående adgang hertil."

Da det ikke entydigt fremgår af kommissionens kendelse af 13. februar 2024 om der gives kørende eller gående adgang til arealet men det beror på 'hvad der kan skabes af adgang', har jeg i april måned, spurgt anlægsmyndigheden om svar på hvilken adgang der kan skabes/gives.

Det fremgår af skrivelsen af 17. september 2024 at der kun gives (dvs. tinglyses) gående adgang til arealet, hvorefter jeg således efterlades med et areal som jeg bliver forhindret i at benytte til landbrug eller til andet formål, fx etablering af plads med ladestandere, kiosk el. lignende.

I 2019 indgik jeg en aftale om salg af jord på samme område som projektsalg til en pris på:

Kr. 638,- pr. m2, ved etablering af en tankstation. (i dag vil det være inkl. ladestandere)

Kr. 825,- pr. m2, ved etablering af dagligvarebutik.

Jeg er dermed af anlægsmyndigheden blevet frataget muligheden for at anvende området landbrugsmæssigt og for muligheden til at udvikle området til kommercielle formål og derfor mister værdien heraf, når der ikke tillades kørende adgang til arealet.

Jeg har helt fra starten af projektet fremsat påstand at jeg ikke ønsker at afstå mere areal en højst nødvendigt, på trods af dette vælger anlægsmyndigheden at udforme projektet så et overskydende areal i projektet ikke kan anvendes af lodsejeren, ved at der tinglyses gående adgang til arealet.

Andre steder i landet er der tinglyst kørende adgang til arealer fx, marker henover en samkørselsplads, hvilket også vil være teknisk muligt i dette tilfælde. Evt. problemer med stabilitet af belægninger og kørespor kunne let være indarbejdet i projektet, men det har anlægsmyndigheden ikke gjort/ønsket. Dermed bliver det lodsejer som alene betaler prisen for anlægsmyndighedens manglende hensyntagen til lodsejers rimelige interesser.

Et landbrugskøretøj som typisk passere pladsen 5-6 gange årligt anser jeg ikke for et rimeligt argument når anlægsmyndigheden påstår at der:

> ”Ved etablering af en adgang til arealet via den nye samkørselsplads, vil der ske en sammenblanding af trafikanter som benytter samkørselspladsen, med køretøjer til dit areal, som kan være landbrugskøretøjer.”

Med ovenstående begrundelser må projektet antages at være udført til en billigere anlægsudgift (besparelse på belægninger / udformning / mv.) hvorfor jeg finder det absolut rimeligt at jeg som lodsejer kompenseres for tabet ved manglende tinglysning af kørende adgang til mit areal.

Jeg har ikke modtaget erstatning for at arealet ikke kan anvendes fremover under ekspropriationsforretningen hvilket jeg hermed fremsætter erstatninspåstand om under henvisning til at arealet kunne være anvendt til ladestation eller kiosk med den placering det har.

Ang. Prissætning af de eksproprierede arealer.

Arealet der er eksproprieret fra min ejendom har en væsentlig højere værdi end landbrugsarealer grundet beliggenheden, jf. ovenstående priser og områdes prisniveau i almindelighed.

Dette er jeg ikke blevet kompenseret for i forbindelse med prisfastsættelsen ved ekspropriationsforretningen og fremsætter hermed påstand om en forhøjet pris for hele det eksproprierede areal.

Ang. Planlagt erhvervsformål på arealet eksproprieret til samkørselsplads

Jeg vidende om at der på samkørselspladsen umiddelbart vest for mit areal forberedes plads og infrastruktur til etablering af ladestandere, hvilket betyder at dele af det eksproprierede areal af anlægsmyndigheden planlægges anvendt til erhvervsformål.

Dette mener jeg ikke der lovligt kan eksproprieres arealer til, men at arealer til sådanne formål udelukkende kan handles i fri handel med en tilsvarende markedsmæssig prissætning, hvorfor jeg fremsætter påstand om særlig forhøjet betaling for arealet hvor samkørselspladsen etableres.

[…]”

Endvidere har lodsejeren henvist til sine bemærkninger til ekspropriationsforretningen den 5. december 2023, hvoraf følgende fremgår:

”I forbindelse med den forestående ekspropriationsforretning dd., den 5. december 2023, kl 15:30 ang. ekspropriation af arealer fra ejendommen Adresse 1 , 8960 Radners SØ, til brug for Vejdirektorates projekt TSA43, ønsker jeg hermed at fremsætte mine bemærkninger, ønsker og krav.

I det omfang det er muligt vil jeg gerne drøfte og uddybe alle dele med kommissionen på mødet.

Ang. ekspropriation af arealer til TSA-43 til regnvandsbassin og samkørselsplads ved afkørsel 43, på Matr.nr. 5 .

Helt overordnet undrer det mig at det er nødvendigt at hele projektets behov for areal til regnvandsbassiner og samkørselsplads eksproprieres fra min ejendom, og ingen af nedenstående forslag, fremsat af mig, har været mulige for projektet at efterkomme:

a) Projektområde flyttes i sin helhed længst mod vest, så det ligger op i mod E-45 tilkørselsrampen i nordgårnde retning, således at der ikke er et uanvendt areal imellem projektet og E-45. Arealet vest for det udpegede areal tilhører Randers kommune og er pt. udlagt som fredskov, hvor de plantede træer stort set er gået ud.
b) Bassin eller samkøreselsplads kan flyttes til mark imellem Adresse 4 og Adresse 3 tilhørende Randers kommune.
c) Regnvands bassin etablerets på Matr.nr. 6 , i lavningen ved cykelsti som alernativ den foreslåede løsning, som ligger på det højeste beliggende område kotemæssigt. Arealet i lavningen ved cykelsti tilhører undertegnede Lodsejer 1 .

> Det er oplyst på mødet den 1. december 2023, af vejdirektoratets afvandingsingeniør, Ann Jensen, at Randers kommune som er miljømyndigheden, har forbudt projektet at nedgrave rør i §3 området på Matr.nr. 6 (engområdet fra samkørselspladsen til Brusgård møllebæk) langs / under cykelsti til afvandignsbassiner ved Busgård møllebæk ved Stånumbro, samt at der er givet forbud imod at udvide eller etableres yderligere afvandingsbassiner ved Brusgård møllebæk.

Det er Randers kommune som er modtager af arealet hvor samkørselspladsen etableres og som skal stå for driften af denne med tilhørende afvandingsbassinner, hvorfor jeg ikke finder at kommunen er en uvildig part i forbindelse med projektet da, Randers kommune direkte har økonomisk interesse i at bevare kommunens arealer umiddelbart op til projektområdet som deres ejendom og holde disse uden for projektets arealbehov, da Randers kommune herved efterfølgende kan sælge / udnytte deres arealer til formål som giver kommunen en væsentlig økonomisk fordel. Der er tale om facadegrund til motorvej E-45 ved tilkørselsrampen imod nord og med den anden side liggende op til Adresse 3 med gode tilkørselsforhold, samt arealet imellem Adresse 4 og Adresse 3 som efter projektets afslutning vil have en betydelig værdi for kommunen. Herudover vil Randers kommune få en væsentlig økonomisk fordel ved at få tildelt arealet som eksproprieres fra min ejendom, hvor samkørselspladsen etableres, med de muligheder arealet giver grundet dets attraktive placering. I arealet der i dag foreslås eksproprieret indgår et overskydende areal på anslået 4000 m2 som projektet ikke har behov for på området til samkørselspladsen.

Det er ikke rimeligt at jeg alene skal afstå arealet til projektets regnvandsbassiner og samkørselsplads på min ejendoms mest værdifulde areal.

Randers kommune har lagt blokeringer i vejen i form af at oprette fredskov på deres areal langs E45, udstede forbud imod at nedgrave afvandingsledninger til regnvandsbassiner langs cykelstien og ved at forbyde at udvide eller etablere ekstra afvandingsbassiner i engområdet. Herved opnår Randers kommune at jeg ensidigt kommer til at afstå arealer til projektet. Det er af stor økonomisk fordel for Randers kommune og dennes interesser, og tilsvarende tab af værdi for mig og min ejendom.

Den 2. juni 2023, meddeler Vejdirektoratet i mail fra Karin Møller Clausen:

> "Den videre projektering har vist behov for et grøftebassin mellem samkørselpladsen og regnvandsbassinet, som skal bruges til at afvande samkørselspladsen. Detaliprojekteringen har også vist, at arealbehovet til samkørselspladsen kan reduceres."

Jeg har i August 2023, meddelt Karin Møller-Clausen, Vejdirektoratet at jeg ikke ønsker at afstå arealer der ikke er behov for. Jeg anslår det overskydende areal værende ca. 4000 m2. Arealet

er, på trods af mine indsigelser stadig en del af det areal som Vejdirektoratet ønsker at ekspropriere.

Jeg ser det overskydende areal som en forretningsmulighed som Randers kommune får tildelt på min bekostning i form af manglende kompensation i forhold til den værdi arealet har for mine planer med arealet.

Det blev oplyst på mødet 1. december imellem Vejdirektoratet og undertegnede Lodsejer 1 , at der gøres plads til opsættes ladestandere på arealet hvor der etableres samkørselsplads.

Opsættelse af ladestandere mener jeg er at sammenligne med en tankstation, hvilket har et kommerciel formål / hensigt, og ikke omfattet af hvad man lovligt kan ekspropriere arealer til. I det omfang der opstilles ladestationer på samkørselspladsen, vil Randers kommune få en ikke uvæsentlig økonomisk fordel at at udleje / indgå aftale med ladestander firmaer på et areal der er eksproprieret og efterfølgende overdraget til Randers kommune, på bekostning af mine dermed manglende muligheder for at etablere eller sælge arealet til en tilsvarende forretning, hvilket jeg hermed gør indsigelse imod.

Som oplyst til kommissionen ved besigtigelsesforretningen på Fladbro Kro den 28. marts 2023 ønsker jeg primært at bevare det jord jeg har i dag da det her en helt optimal placering for projekter i området og deraf følgende meget høj værdi samenlignet med landbrugsjord i almindelighed. I det omfang der eksproprieres areal fra min ejendom vil jeg kompenseres så jeg kan erhverve mig tilsvarende areal med en tilsvarende attraktiv beliggenhed for den tilbudte kompensation ellers udsættes jeg for et ikke uvæsentlig værditab på af min ejendom ved gennemførelse af ekspropriationen.

I det omfang der gives Randers kommune eller andre juridiske enheder, får muligheder for økonomiske og erhvervsmæssige fordele på de arealer der eksproprieres fra min ejendom, vil jeg kompenseres fuldt ud for den mistede værdi heraf – også i forhold til den varighed (åremål) en sådan fordel har.

Vedr. defigurering af marker i forbindelse med forlægningen af Adresse 5 .

Marken Matr.nr. 2 bliver skåret over ved forlægningen af Adresse 5 .

På den kommende blinde del af Adresse 5 (vest), hvor jeg har mark på begge sider (matr. 1n og 1k), ønsker projektet ikke at afrømme vejarealet og tillægge dette til min ejendom, hvilket jeg anser for at være en passende kompensation for den defigurering af markens facon der opstår ved forlægning af Adresse 5 arealmæssigt og dyrkningsmæssigt. De 3 små marker som projetet i sin nuværende form efterlader mig med, gør arealerne svært tilgængelige for landbrugsmaskiner og både grundet facon og størrelse samt for udformningen af fremtidige projekter på området.

Jeg ønsker at defigureringen af min mark kompenseres med at jeg får tillagt den vestlige del af Adresse 5 som efter projektets gennemførelse vil være blind og udelukkende bruges til adgangsvej for mrken, Matr.nr. 7 , tilhørende Person 1 .

Både Person 1 og undertegnede, Lodsejer 1 , foreslog kommissionen på besigtigelsesforretningen på Fladbro kro den 28. marts 2023, at vi ønsker at indgå i en jordfordeling hvor jeg overtager et areal fra Person 1 s mark Matr.nr. 7 som kompensation for det areal jeg afstår til projektet. Denne løsning vil også løse udfordringen med at den vestlige del af Adresse 5 ikke

længere har noget formål mht. adgang til marken Matr.nr. 7 , og samtidig gøre at mine markers fragmentering bliver mindre – idet den afskårne mark, matr. 1n kan lægges samme med mark på matr. 1k. Samlet set vil det give en bedre løsning for det området efter projektets gennemførelse.

Person 1 og undertegnede, har ikke efterfølgende hørt mere til evt. jordfordeling eller afslag herpå – hvilket vi begge undrer os over.

I forbindelse med midlertidig ekspropriation / brug af arbejdsarealer kan jeg risikere at forpagter af de berørte marker ikke ønsker at forpagte marken eller dele heraf i projektperioden grundet de pålagte begrænsning og defigurering af området der kan dyrkes. Hvis dette bliver en realitet ønsker jeg fuld kompensation for den manglende forpagtningsindtægt.

Kommentarer til forløbet og mine forsøg på samarbejde med Vejdirektoratet omkring projektets udformning, med henblik på at begrænse de ulemper der påføres min ejendom.

Jeg har i løbet af projektet benyttet mig af opfordringen fra projektets side til at kommentere og foreslå ændringer til det foreslåede projekt.

På borgermødet 31. august 2022 i Randers Arena, blev der aftalt møde med Vejdirektoratet hos mig, den 26 september 2022, med deltagelse af Karin Møller-Clausen, og Gitte Schou Vesterboe fra Vejdirektoratet.

På mødet fremførte mine synspunter og ønsker til ændringer i det fremsatte forslag. I referat af mødet modtaget 27/1-2023 er mine synspunkter og forslag refereret !!!

Den 8. marts 2023, skriver jeg et brev til Vejdirektoratets landinspektør Anja Holmgaard Graversen hvor jeg udbeder mig forklaring på hvorfor mine ønsker ikke imødekommes.

Svaret herpå fik jeg i fredags den 1. december 2023 (4 dage før ekspropriationsforretningen), på et online møde med deltagelse af Karin Møller-Clausen og afvandingsingeniør Ann Jensen fra Vejdirektoratet samt projektleder Person 2 fra COWI.

Kort fortalt er forklaringerne, at det er umuligt at flytte regnvandsbassinerne, da Randers kommune har forbudt projektet at grave rør fra samkørselspladsen til regnvandsbassinerne ved Stånumbro, og at man ønsker at holde anlægget (samkørselsplads og regnvandsbassin) samlet, så derfor ønsker vejdirektoratet ikke at flytte samkørselspladsen.

Det fremgik også at projektleder Person 2 ikke var informeret om mine ønsker ang. minimering af arealer på min ejendom samt at jeg ikke vil at afstå overskydende arealer og om mine ønsker om alternative placering af regnvandsbassiner og samkørselsplads. Person 2 anså området som et afskåret areal og har haft fokus på at dette blev anvendt bedst for projektet, blev der forklaret. Så mine ønsker har ikke indgået i projektets udformning - må jeg konstatere.

Arealet som kommunen har oprettet fredskov på, hvor træerne er gået ud, har været ”urørligt” i forbindelse med projektets planlægning da man ”tager udgangs punkt i arealernes nuværende klassificering” og ikke tager hensyn til at en fredskov faktisk kan flyttes med genplantning af arealet andet sted.

Det betyder at jeg efterlades med en klar fornemmelse af at mine ønsker og forslag ikke er blevet overvejet og undersøgt seriøst i forbindelse med projektets udformning på trods af at det

blev fremsat allerede i september 2022 og at Randers kommunes ønsker har været altovervejende og afgørende i forbindelse med projektets planlægning og udformning. Sammenholdt med de meget langsomme svartider fra Vejdirektoratet på 4 måneder fra første møde til referatet modtages og små 8 måneder fra jeg skriftligt anmodede om uddybende forklaringer og begrundelser for afvisningen af mine forslag, til jeg fik mulighed for at høre og drøfte forklaringen med projektets fagpersoner indenfor afvanding og projektering, efterlader mig med et indtryk af at man lytter og opfylder kravene om inddragelse af de berørte parter, men ikke reelt har ønsket at ændre noget ved det fremsatte projekt. Efter projektets initielle fremsættelse, som jeg blev bekendt med i forbindelse med borgermødet 31. august 2022 i Randers Arena, er der så vidt vides, ikke flyttet en eneste streg i den del af projektet der berører min ejendom. Ingen af de forslag jeg bidrager med er blevet imødekommet og projektet fremstår i dag som det oprindeligt blev fremsat.

På online mødet fredag den 1. december 2023, kun 4 dage før ekspropriationsforretningen, hvor jeg fik mulighed for at drøfte detaljerne med de fageksperterne, var det ikke muligt at ændre noget i det fremsatte projekt.

Mødet blev afsluttet med en opfordring af Karin Møller-Clausen fra Vejdirektoratet, om at tage mine forsalg og forholdene omkring udformningen op med kommissionen – hvilket jeg hermed gør.

Desværre efterlader det mig med et indtryk af at jeg ikke, på trods af aktiv og konstruktiv deltagelse slet ikke er blevet hørt – tidslinjen og forklaringerne taler også tydeligt herfor.

Ang. betragtninger omkring værdien af arealer der ønskes eksproprieret.

Området omkring Adresse 2 er et attraktivt område for by og erhvervsudvikling, og de arealer som projektet ønsker at ekspropriere fra min ejendom har grundet placeringen en væsentlig højere værdi end den landbrugsmæssige værdi som arealerne er klassificeret til i dag og i det omfang de må indgå i Randers kommunes udviklingsplaner for området. Området er et særdeles attraktivt område for projektudvikling i Syd Randers, som det bør stå klart for alle der har bevæget sig i området.

Randers kommune anser området som særdeles attraktiv for personer/familier der arbejder i Skejby / Aarhus Nord, da det prismæssigt er attraktivt sammenlignet med en placering nærmere Aarhus.

Der ligger tilkørsel til E-45 i umiddelbar nærhed, med Hotel, Erhvervsområde Sdr. Borup som er i kraftig vækst og Munkdrup ny udstykning ved Æbleplantagen og de 2 kommende projektområder udstykning II Munkdrup og III, Stånum/Krikevadbrovej.

Arealerne der ønskes eksproprieret fra min ejendom, er første klasses arealer med en topplacering og særdeles attraktivt for kommende projekter i området.

En byggegrund på Filppavej 14, i bydelen Æbleplantagen , Munkdrup sælges i dag af Randers kommune for kr. 779 pr. m2. (iflg Randers Amtsavis 16. november 2023, side 5)

I 2019 indgik jeg en skriftlig aftale med Virksomhed 1 ApS, om et areal på Matr.nr. 5 , som netop er det areal hvor samkørselspladsen og regnvandsbassiner ønskes eksproprieret fra.

Der var tale om et projektsalg hvor prisen for arealet i den stand det foreligger, blev aftalt til:

Kr. 825,- pr. m2, ved etablering af dagligvarebutik.

Kr. 638,- pr. m2, ved etablering af en tankstation.

Dvs. den pris jeg fik tilbudt for arealet på Matr.nr. 5 , i 2019, ligger væsentlig højere end en byggemodnet grund som sælges af Randers kommune i dag, beliggende Adresse 6 , ca. 1 km nordligere.

Dette er den værdi arealet på Matr.nr. 5 har for mig i almindelig handel, og som angiver prisniveauet for hvad salg af jord, fx til en dagligvarebutik eller ladestation / tankstation vil kunne indbringe for mig ved projektsalg.

Jeg håber med nærværende kommentarer, ønsker og krav at kommissionen vil sætte sig grundigt ind i og forholde sig kritisk og interesseret i de angivne forhold.

- at der kan pålægges projektet / kommunen at genoverveje forhold omkring samkørselsplads, regnvandsbassiner, den blinde del af Adresse 5 (vest) og at kommissionen vil (gen)overveje ønsket om jordfordeling.

Jeg henleder opmærksomheden på at Randers kommunes interesser, som ikke er forenelige med mine interesser, idet Randers kommune både er miljømyndighed i området og ejer af naboarealer som 2 af de 3 alternative forslag jeg fremsætter vil påvirke. Med forbuddet imod etablering af rørføring langs cykelstien til Brusgård møllebæk og forbud imod udvidelse/etablering af regnvandsbassiner i samme område, blokerer Randers kommune for placering af regnvandsbassin i dalen imellem Matr.nr. 6

Det er vanskeligt at være udsat for et så ensidigt syn på en sag, som projektorganisationen og myndighederne hidtil har udvist i dette projekt – når både Kommune og Staten har uanede ressourcer, finansieret af skattemidler, og jeg som borger med fuldtidsjob og fritidslandbrug og derudover skal varetage mine interesser i denne sag.

Det er afgørende for mig og min økonomi at denne sag ikke afgøres med væsentlig økonomisk ulempe for mig og min virksomhed endsige at Randers kommune kan drage økonomisk fordel af projektes udfald som bliver frataget mig uden at jeg bliver tilsvarende kompenseret herfor.

[…]"

Lodsejeren gennemgik i det væsentligste det fremsendte partsindlæg af 26. september 2024. Lodsejeren fastholdt, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte erstatning er for lav og henviste til sagens forløb og påstandene som gengivet i lodsejerens bemærkninger til ekspropriationsforretningen den 5. december 2023.

Endvidere henviste lodsejeren til anlægsmyndighedens brev af 17. september 2024, hvoraf fremgår, at der alene gives en gående adgang til arealet på 1.800 m^2 beliggende imellem Adresse 2 og den forlagte Adresse 3 . Lodsejeren ønsker at fortsætte den landbrugsmæssige drift af arealet, hvilket forudsætter en markoverkørsel direkte til Adresse 3 .

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Indledningsvis gennemgik anlægsmyndighedens repræsentant anlægsprojektet og det ekspropriative indgreb.

Repræsentanten anførte, at den af ekspropriationskommissionen fastsatte areal- og ulempeerstatning er passende fastsat og bør stadfæstes.

Anlægsmyndighedens repræsentant henviste til det fremsendte e-mail af 17. september 2024 til lodsejeren og fastholdt, at der af hensyn til trafiksikkerheden ikke kan etableres en markoverkørsel med kørende adgang til arealet på ca. 1.800 m^2, der var en del af matr.nr. Matr.nr. 5 . Det fremgår af den nævnte e-mail:

"Du har ønsket at få kørende adgang til det areal, der ligger mellem statsvejen Adresse 2 , Forlagt kommunevej Adresse 3 samt ny kommunal samkørselsplads. Du har foreslået at adgangen kan være enten direkte til forlagt Adresse 3 eller via den nye samkørselsplads.

Vejdirektorat fastholder, som besluttet på ekspropriationsforretningen, at der ikke kan gives kørende adgang til arealet. Vejdirektoratet har også været i dialog med Randers Kommune herom, da Adresse 3 og den nye samkørselsplads efter anlæg, vil blive overdraget til Randers Kommune.

Arealet udgør ca. 1.800 m², og var en del af matr.nr. Matr.nr. 5 inden de omkringliggende arealer blev eksproprieret den 5. december [2023] til vejarealer. Arealet er eksproprieret midlertidigt til arbejdsareal og benyttes nu af Vejdirektoratet.

På ekspropriationsforretningen blev der givet gående adgang til arealet. Arealet er en del af landbrugsejendommen matr.nr. Matr.nr. 5 og har været dyrket med afgrøder frem til og med 2019 og derefter været brakmark af forskellig art. Når Vejdirektoratet er færdig med at benytte arealet som arbejdsareal, tilbageleveres det til dig.

Adgang via forlagt Adresse 3

I forbindelse med det igangværende projekt, bliver Adresse 3 omlagt. Ud for den nye samkørselsplads og lidt længere mod øst, etableres der langs den forlagte Adresse 3 en buslomme. Placering af en markoverkørsel direkte fra arealet til Adresse 3 , længst væk fra krydset Adresse 2 /Merkurvej og tættest på samkørselspladsen, vil ske over den østligste del af buslommen og være placeret, hvor der er meget dårlig oversigt. Trafiksikkerhedsmæssigt kan det derfor ikke anbefales at etablere en markoverkørsel direkte til forlagt Adresse 3 .

Adgang via ny samkørselsplads

På samkørselspladsen vil der udover bilister, varevogne mv., som har ærinde på samkørselspladsen, også være bløde trafikanter som cyklister og gående. Ved etablering af en adgang til arealet via den nye samkørselsplads, vil der ske en sammenblanding af trafikanter som benytter samkørselspladsen, med køretøjer til dit areal, som kan være landbrugskøretøjer. En sådan sammenblanding af trafikanter ønskes ikke på samkørselspladsen. Belægningen på samkørselspladsen er derudover ikke dimensioneret til tung kørsel, hvorfor landbrugskøretøjer vil beskadige den. Derudover er det ikke ønskeligt, at der ved adgang fra arealet til samkørselspladsen trækkes jord e.lign. fra arealet og ind på samkørselpladsen.

Hvis du efter at anlægsarbejdet er afsluttet har ønske om en ændret anvendelse af arealet og ønske om overkørsel til arealet, kan du ansøge Randers Kommune herom. Du skal i den forbindelse også være opmærksom på den byggelinje, der er pålagt arealet langs Adresse 2 , hvor Vejdirektoratet er myndighed.

[…]"

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at antage, at der er knyttet en forventningsværdi til de afståede arealer.

Som påpeget af lodsejeren har restarealet ved samkørselspladsen på 1.800 m^2 i væsentligt omfang mistet værdi som følge af dets størrelse og det forhold, at der alene etableres gående adgang til arealet. Henset til arealets hidtidige brug fastsættes erstatningen til 10 kr. pr. m^2, hvilket giver en erstatning på 18.000 kr. Taksationskommissionen har også taget i betragtning, at lodsejeren selv har ønsket at beholde arealet.

Taksationskommissionen lægger til grund, at det defigurerede areal kan opgøres til 19.000 m^2, og at den af ekspropriationskommissionen tilkendte ulempeerstatning på samlet 157.400 kr. må antages at indbefatte en erstatning for defigurering på 85.500 kr. Taksationskommissionen bemærker herved, at erstatningen for defigurering i taksationspraksis som udgangspunkt udmåles til 4,5 kr. pr. m^2, men at der også er blevet stillet spørgsmål ved, om der er grundlag for at ændre praksis på grund af prisudviklingen i forhold den seneste justering af "taksten", der går en del år tilbage. En justering har været overvejet i en årrække, sml. Overtaksationskommissionen for Nordjylland og Viborgs kendelse af 15. juni 2015 optrykt i KFE 2015.289 med note 1, og ekspropriationskommissionen kan med fordel tage spørgsmålet op til overvejelse. Taksationskommissionen fastsætter i denne sag efter et skøn erstatningen for defigurering til 104.500 kr. Den samlede ulempeerstatning forhøjes på den baggrund til 176.400 kr.

Taksationskommissionen kan med disse bemærkninger og ændringer tiltræde ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de grunde, der er anført i kendelsen.

Konklusion

For det afståede areal, ca. 23.890 m^2, og samtlige ulemper, herunder ejendomsindskrænkninger, defigurering, gennemskæring, nedklassificering samt servitut om fri oversigt som anmærkning b i fortegnelsen	672.200 kr.
Efter anlæggets udførelse henlægges vederlagsfrit ca. 660 m^2	
For ændring af markkort	3.000 kr.
For udbetalingsdokumentation	5.000 kr.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Niels Erik Borup Poulsen

Marius Lyhne-Knudsen

Lars Poulsen

/Asbjørn Hagen Varde

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023 med senere ændringer. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 19. december 2024.

Asbjørn Hagen Varde

Asbjørn Hagen Varde

Fuldmægtig, cand.jur.