Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 17. april 2023

Sagsnr. 2022-089066

Sagens parter:

A **,** B **og** Boet efter C

(herefter benævnt lodsejerne)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 1)

mod

Aarhus Kommune

(anlægsmyndighed)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Overtaksationskommissionen ændrer taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for afståelse af et areal til etablering af stitunnel under Grenaabanen og sti til X-vej i Skødstrup.

Mandag den 17. april 2023, ca. kl. 12.30, samledes Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro på Adresse 2 . Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, ejendomskonsulent Eigil

Holm Nielsen og ingeniør Mikael Dahl-Jensen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, økonomimedarbejder Lars Brix og folkeskolelærer Anni Sørensen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Jens-Erik Schjødt Svensson, AAKJAER Landinspektører P/S.

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro af lodsejerne. Lodsejerne gav møde ved D og E -
.

Anlægsmyndigheden gav møde ved afdelingsleder Ole Bondrop og projektmedarbejder Camilla Harboe Plagborg, Aarhus Kommune, samt landinspektør L -
og konsulent K , V A/S .

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

Sagens oplysninger

Ejendommen udgør et ubebygget areal på 14.179 m^2 og er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2022 vurderet til en kontant grundværdi på 32.100 kr.

Ekspropriationsindgrebet omfattede oprindeligt afståelse af et areal på ca. 1.778 m^2 til sti samt midlertidig brug af et arbejdsareal på 1.472 m^2.

Ved arbejdets gennemførelse viste det sig imidlertid nødvendigt at udvide indgrebet til afståelse af et areal på 1.861 m^2 til sti samt midlertidig brug af et arbejdsareal på 4.847 m^2.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Aarhus' kendelse af 5. juli 2022, hvis resultat og begrundelse er gengivet herunder.

Taksationskommissionens afgørelse af 5. juli 2022

"Matr. nr. 1 , Adresse 1 , hvorfra der er eksproprieret 1.778 m^2 inklusive et afskåret areal, blev i 1957 omfattet af en fredningsplan. Året efter meddelte den daværende ejer, at han ønskede dispensation fra planen med henblik på udstykning og bebyggelse. I 1960 blev der indledt en fredningssag og samme år blev der afsagt kendelse om fredning. Fredningskendelsen blev stadfæstet af Overfredningsnævnet ved kendelse af 5. september 1961, hvorefter der ikke på den del af matr.nr. 1 , "der ligger syd for den under C beskrevne beplantnings-zone" må "opføres bygninger af nogen art eller anbringes master, boder eller andre indretninger, der kan virke skæmmende, eller foretages beplantninger, der kan ødelægge eller hæmme udsigten. På arealets sydligste del kan der dog efter indhentet samtykke fra fredningsnævnet opføres toiletbygninger eller lignende indretninger."

Ved lokalplan 98, april 1981 der havde til formål at muliggøre etablering blandt andet af et stisystem, over nærbanen frem til blandt andet Skødstrup Skole, blev ejendommen udlagt til offentlige formål som bypark og lignende rekreative funktioner, og der måtte på arealet kun opføres bygninger, som er nødvendige til betjening af det offentlige rekreative område.

Det har således i mere end 50 år været udelukket uden dispensation fra eller ophævelse af fredningskendelsen at bebygge ejendommen. Lokalplan 98 hindrer ny bebyggelse, men har ikke hindret en bebyggelsesmulighed, der bestod i forvejen. En lokalplan udløser som udgangspunkt ikke krav på erstatning, men ved en senere ekspropriation til realisering af lokalplanformålet er der fast praksis for, at det er værdien af det eksproprierede areal før lokalplanen, der skal danne udgangspunkt for erstatningen. Herved sikres lodsejeren økonomisk kompensation for en eventuel forventning om en anden og økonomisk mere attraktiv anvendelse end den, der var aktuel umiddelbart før lokalplanens gennemførelse.

Der har efter fredningens gennemførelse ikke været nogen forventning knyttet til arealet om anden anvendelse end den hidtidige.

Kommunens erstatningspåstand forudsætter, at arealet umiddelbart før lokalplanen blev anvendt til landbrugsmæssige formål.

Matr.nr. 1 *har været landbrugsmæssig dyrket, men denne brug er opgivet på et ikke nærmere oplyst tidspunkt, hvorefter arealet er sprunget i skov. Træernes størrelse kan give et fingerpeg om, hvornår det er sket.*

Det må være en forudsætning for at erstatte jorden som landbrugsjord, at driften i al væsentlighed er fortsat frem til ekspropriationen. På grund af usikkerheden herom finder kommissionen det efter omstændighederne forsvarligt at fastsatte arealerstatningen i overensstemmelse med kommunens påstand, således at det afståede areal og det afskårne areal, i alt 1778 m^2 erstattes med 32.004 kr.

Det midlertidigt eksproprierede areal på 1.472 m^2 til arbejdsareal er blevet væsentlig større end forudsat. En endelig opmåling må afvente anlægsarbejdets afslutning. Der har efter det foreliggende ingen drift været på arealet, som heller ikke har henligget til anden benyttelse, herunder til rekreative formål. Erstatningen for det midlertidige arbejdsareal skal derfor ikke afspejle et økonomisk tab i forbindelse med anlægsarbejdet, men har karakter af en kompensation for, at anlægsmyndigheden har rådet over arealet. Taksationskommissionen finder på den baggrund, at en erstatning på skønsmæssigt 5 kr. pr. m^2, svarende til 7.360 kr. for det midlertidigt afståede areal på 1.472 m^2, giver ejerne fuld kompensation for ulemperne ved anlægsarbejdets udførelse. Den samlede erstatning udgør således 42.004 kr. Erstatningen for det midlertidigt afståede areal kan først endeligt beregnes på grundlag af en kvadratmeterpris på 5 kr. pr. m^2, når arealet endeligt er opmålt efter anlægsarbejders afslutning.

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120.

Lodsejerne har ikke under taksationskommissionens behandling af sagen haft sagkyndig bistand.

Thi bestemmes:

For afståelse af 1778 m^2 og midlertidig afståelse af 1472 m^2 fra ejendommen, matr.nr. 1 *,* Adresse 1 *, betales i erstatning til lodsejerne,* A *og* B *, 42.004 kr."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret og anførte, at det ville være mest hensigtsmæssigt, at overtaksationskommissionen udsætter sagen og afventer udfaldet af de verserende retssager vedrørende fredningen og ekspropriationens lovlighed.

Hvis kommissionen lægger Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse til grund for sin kendelse, vil det efter lodsejernes opfattelse være usikkert, om kommissionen når frem til et rigtigt resultat.

Lodsejerne oplyste, at fredningen blev pålagt ejendommen, fordi lodsejernes morfar var gået i gang med at udstykke den oprindelige matrikel. Intentionen bag fredningen var at beskytte den flotte udsigt fra X-vej ned over markerne ud over vandet og Mols Bjerge mod 'asfalt, mursten og beton' – altså et værn mod urbanisering.

Lodsejerne anførte, at stien, tunnelen og trappeopgangen er grundfaste konstruktioner af asfalt og beton, som utvivlsomt må være i strid med såvel intentionerne bag fredningen som fredningens bestemmelser om, at der ikke må opføres bygninger af nogen art på grunden. Det eneste sted på ejendommen, hvor der kan dispenseres fra fredningen, er på ejendommens sydligste del. Lodsejerne ville have foretrukket en sydlig linjeføring eller en linjeføring umiddelbart nord for ejendommen langs med Y-vej . Disse linjeføringer ville have været mindre indgribende over for lodsejerne.

Lodsejerne anførte, at lokalplan nr. 908, der ligger til grund for ekspropriationen, er ugyldig og ulovlig, idet der ikke blev dispenseret fra fredningen ved lokalplanens tilblivelse. Lodsejerne pegede på at det, da området neden for bakken først blev lokalplanlagt, skete med henblik på at etablere et idrætsanlæg i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål. Det var ikke meningen, at der skulle have ligget boliger, før kommunen i 1981 aflyste lokalplanlægningen for idrætsanlægget og vedtog lokalplan nr. 908, hvori beboerne i det nye boligområde bl.a. blev lovet en skolevej hen over lodsejernes ejendom.

Lodsejerne anførte, at fredningen bør ophæves, idet urbaniseringen af området – herunder navnlig boligområdet neden for bakken, men også eksempelvis letbanen, motorvejen og Studstrupværket – har fjernet begrundelsen for fredningen. Hvis fredningen bliver ophævet, er det lodsejernes opfattelse, at arealerstatningen bør fastsættes med udgangspunkt i taksten for udstykningsjord i området, da ejendommen netop var ved at blive udstykket til boligformål, da fredningen blev pålagt. Lodsejerne oplyste i den forbindelse, at den tidligere naboejendom, matr.nr. 2 , der i 2001 blev solgt for et beløb svarende til en kvadratmeterpris på 204 kr. pr. m^2 er sammenlignelig med lodsejernes ejendom og kan tjene som referencesalg, hvis kvadratmeterprisen omregnes til nutidsværdi.

Lodsejerne anførte, at de var blevet lovet en adgangsvej / servicevej til ejendommen, men da stien og tunnelen reelt har afskåret adgangen til (rest)ejendommen, bør kommunen være pligtig til at overtage denne.

Lodsejerne anførte, at der bør tilkendes erstatning for mistet beplantning.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at lodsejerne tilkendes erstatning på 33.498 kr. for det permanent afståede areal og 7.500 kr. for brug af det midlertidige arbejdsareal.

Kommunen oplyste, at det permanent afståede areal er blevet 83 m^2 større – og det midlertidige arbejdsareal ca. 3 gange større – end oprindeligt planlagt, bl.a. fordi der skulle køres en masse jord væk. Den af taksationskommissionen tilkendte erstatning bør derfor forhøjes med et beløb svarende til landbrugsjordsprisen (18 kr. pr. m^2) for det yderligere permanent afståede areal.

Kommunen pegede på, at lodsejerne ikke kan have haft nogen berettiget forventning om, at arealet – der ifølge fredningen skal friholdes for bebyggelse og ifølge lokalplanen kun må anvendes til rekreative formål – skal erstattes som udstykningsjord. I forbindelse med fredningen i 1961 blev der givet en erstatning på 40.000 kr., hvilket omregnet til nutidsværdi svarer til ca. 500.000 kr. Efter kommunens opfattelse er det således arealets værdi på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanens vedtagelse i 1981, hvor ejendommen henlå som grønt areal, der skal danne grundlag for udmålingen af erstatningen for det eksproprierede areal.

Kommunen anførte, at erstatningen for det udvidede midlertidige arbejdsareal passende kan fastsættes til 7.500 kr. Beløbet svarer nogenlunde til det beløb – 7.360 kr. – som taksationskommissionen har tilkendt lodsejerne for det noget mindre midlertidige arbejdsareal. En kvadratmeterpris på 5 kr. pr. m^2 for brug af det midlertidige arbejdsareal forekommer kommunen at være meget, meget høj. Den udgør næsten 1/3 af den kvadratmeterpris, som er lagt til grund ved erstatningsudmålingen for det permanent afståede areal (18 kr. pr. m^2), og efter kommunens opfattelse har lodsejerne ikke lidt noget tab i anlægsperioden.

Kommunen oplyste, at der fra Y-vej er vejadgang henover stien, hvis konstruktion er projekteret til at understøtte kørsel med tunge landbrugsmaskiner. Kommunen præciserede på forespørgsel, at vejadgangen er 4 meter bred og vil kunne benyttes af en traktor. Den opsatte bom skal alene advisere om, at der ikke er tale om en gennemkørsel. Den er ikke låst og forhindrer ikke lodsejerne i at få adgang til ejendommen.

Parternes efterfølgende partsindlæg

Efter forretningsdagen har lodsejerne ved e-mail af 25. april 2023 med bilag fremsendt følgende supplerende indlæg:

"Vedr. forventningsværdi:

Forhold omkring ekspropriation, lokalplaner og fredningen er forsat under behandling ved klagenævn og domstole og er endnu ikke endeligt afklaret og derfor bør alle disse forhold ikke indgå i prissætningen.

Ejerne mener at værdien af ejendommen skal fastsættes efter den forventningsværdi ejendommen havde før lokalplan 98 og før fredningsplanen for Århusegnens nordlige del.

Grunden til at fredningen på matrikel 1 blev pålagt ejendommen var fordi at ejernes morfar var i gang med at udstykke matrikel 1 . Men på grund af Århusegnens nordlige fredningsplan blev han af overfredningsnævnet pålagt en fredningssag på dele af matrikel 1 som endte med den fredning som matriklen har i dag. Denne fredningsplan galt på samme vilkår de mange andre matrikler i området se bilag 1. Det var kun fordi at han var aktivt i gang med udstykningen at han blev pålagt en fredningssag. De øvrige matrikel i fredningsplanen var underlagt de samme restriktioner og skulle vurderes i tilfælde af en ændret anvendelse af ejendommen ind til ophævelsen i 1973. Alle disse andre matrikler som fremgår af fredningsplanen, blev alle ophævet jf. bilag 1. se også bilag 1a (side 74-75 deklaration fra 1957) Herunder også matrikel 3 og 4 som i dag udgør lokalplan 908 (villakvarter).

Hvis fredningsplanen jf. bilag 1 ikke var blevet ophævet i 1973, kunne projektet omkring lokalplan 908 og 98 med mere slet ikke realiseres. Derfor skal forventningsværdi tage udgangspunkt i forventningerne før fredningsplanen. Forventningsværdien var på det tidspunkt udstykning til boligformål, ligesom lokalplan 908 med mere er i dag. Det kan dokumenteres at ejernes morfar udstykkede dele af matrikel 1 til boligbyggeri, boligerne nord for Y-vej , med matrikelnummer som starter med 4. Se bilag 5 Matrikelkort.

Ejerne gør opmærksom på at de har betalt fuld grundskyld siden fredningen og frem til og med 1992 (31 år) og derfra yderligere i 31 år frem til dags dato, ud fra en ny vurdering, som var Århus Kommunes købstilbud i 1993 (skatterådssag). Ejerne mener derfor ikke, at man i princippet har modtaget nogen form for erstatning i forbindelse med fredningssagen. Dette købstilbud afgav Århus Kommune, da ejerne henvendte sig for at høre om kommune kunne være interesseret i et køb af grunden, hvilket de helst ikke ville. Baggrunden for deres købstilbud var at der var pålagt en fredning og en lokalplan.

Ejerne gør opmærksom på at fredningen i sin tid blev pålagt matrikel 1 i almenhedens interesse for natur. Og nu mener Århus Kommune at det er i almenhedens interesse i forbindelse med boligområder som 908 med mere og for bløde trafikanter. (Double Jeopardy).

Matrikel 1 , havde Nord-Århus flotteste udsigt og placering ind til urbaniseringen indtraf i form af boligområder 908 med mere, letbanekabler, motorvej, Studstrupværket.

Matrikel 1 blev fredet på grund af dens unikke beliggenhed og udsigt ned over ejendommene, derfor kan man ikke prissætte stien/grunden efter samme betingelser som en sti på en matrikel der ikke er naturfredet og som er beliggende, et andet gennemsnitligt sted.

Siden fredningsplanen blev opgivet til fordel for byudvikling og urbaniseringen tilbage i 1973, er fredningen blot blevet taget som gidsel i andres projekter, hvilket er urimeligt. Enten lader man fredningen være helt eller også anerkender man at fredningen er blevet neutraliseret i forholdet til den oprindelige tanke i fredningsplanen. Det er ejernes grund og ikke nogen andres grund.

Ejerne mener at det er rimeligt at kræve erstatning svarende til byggejord i området.

Klage over manglende VVM-Screening og manglende vejadgang:

Ejerne medsender deres klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Der fremgår ingen vejadgang af dette materiale og vi henviser til Århus Kommunes udtalelse under mødet og jf. ekspropriationsmaterialet, hvor de sagde at vi har vejadgang. Vi er blevet lovet en reel vejadgang til vores restejendom i ekspropriationsmaterialet fra vores eksisterende egen vej 5 (ejernes ejendom). Se bilag 2, 2a, 2b.

Ejerne kræver overtagelsespligt på resten af matrikel 1 , samt på matrikel 5 .

Ejerne mener at arealet 5 skal overtages til samme pris som Århus Kommune solgte matrikel 2 til, svarende til kr. 204,- pr m2 og justeret til nutidsværdi. (referencesalg).

Vi medsender to dokumenter hvor Århus Kommune udtaler sig omkring vejadgang (internt fra aktindsigt). Bilag 3 og 4."

Kommunen har ved e-mail af 4. maj 2023 fremsendt følgende bemærkninger til lodsejernes supplerende indlæg:

"Ad erstatningens størrelse

Aarhus Kommune er grundlæggende ikke enig i, at erstatningen skal fastsættes efter de forventninger, den daværende ejer af ejendommen havde på det tidspunkt, ejendommen blev omfattet af Overfredningsnævnets fredningsplan fra 1957.

Der henvises til, at det følger af rets- og taksationspraksis, at ekspropriation af arealer, der ved planlægning er udlagt til offentligt formål, erstattes efter de muligheder og forventninger, der var knyttet til arealerne på det tidspunkt, hvor arealerne blev inddraget under planlægningen.1

Ejendommen blev i 1981 udlagt til offentligt formål ved Lokalplan nr. 98 – Offentligt idrætsanlæg, institutionsområde og rekreativt område i Løgten / Skødstrup, herunder blandt andet med henblik på at sikre udlæg af arealer til en stiforbindelse over ejendommen.

På tidspunktet for lokalplanens vedtagelse henlå ejendommen som grønt areal, idet der på ejendommen var tinglyst Overfredningsnævnets kendelse fra 1961 om fredning, der hindrede ny bebyggelse af ejendommen.

For fredningen blev ejendommens ejer af fredningsnævnet oprindeligt tilkendt en erstatning af 30.000 kr., der blev fastsat skønsmæssigt ud fra dagældende dagspris for tilsvarende landbrugsjord i området, hvilken senere blev forhøjet til 40.000 kr. af Overfredningsnævnet.

På den baggrund er det Aarhus Kommunes opfattelse, at det er ejendommens værdi på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse i 1981, der skal danne grundlag for udmålingen af ekspropriationserstatningen.

Det er herefter Aarhus Kommunens opfattelse, at der ikke er holdepunkter for at fastslå, at der på dette tidspunkt var knyttet nogen forventningsværdi til ejendommen, der kan begrunde en højere erstatning end den tilbudte.

Ad overtagelsespligt

Aarhus Kommune er uenig i, at ekspropriationen af en del af ejendommen har medført, at ejerne kan kræve, at kommunen skal overtage den resterende del af ejendommen.

Der henvises til, at kommunen har begrænset indgrebet i videst muligt omfang, og at indgrebet derfor ikke har forhindret, at den resterende del af ejendommen kan bevares som en selvstændig ejendom eller udnyttes på en rimelig måde.

Restejendommen, der fortsat er underlagt en fredningskendelse, er også efter ekspropriationen sikret en i forhold til den aktuelle udnyttelse passende vejadgang. Vejadgangen forløber via Y-vej og hen over stien, hvis konstruktion er projekteret til at understøtte kørsel med tunge landbrugsmaskiner.

Det fastholdes derfor, at Aarhus Kommune ikke er pligtig til at overtage den resterende del af ejendommen."

Lodsejerne har ved e-mail af 15. maj 2023 med bilag fremsendt følgende yderligere bemærkninger:

"[…]

Punkt 1: Erstatningens størrelse

Ejerne mener det er irrelevant når Århus Kommune/V A/S hver gang der tales pris nævner, at der i sin tid er betalt 30000 kr. for fredningen og 10000 kr. for at fælde træer langs Grenåvejen. Betalingen var for fredningen af matrikel 1 og ikke en betaling for køb af jorden. Aarhus Kommune vil gerne insinuere at der er betalt for grunden en gang, men det er ikke tilfældet og det indgreb Aarhus Kommune har foretaget på matriklen og de andre matrikler i lokalplan 98/908 har kompromitteret fredningen.

Århus Kommune anfører at ejendommen henlå som grønt areal før lokalplan 98. Dette er ikke korrekt. Der har indtil 17-09-2014 været forpagtningsaftale med en ekstern landmand, som har hold arealet ved landbrugsdrift. Det var meningen at denne aftale skulle bestå ind til at ejerne kunne realisere deres ønske om udstykning. Hvilket der var en klar forventning om ville ske på et tidspunkt, særligt efter ophævelsen af frednings reservationerne i 1973 jf. tidligere fremsendt bilag. Denne forpagtningsaftale ønskede landmanden ikke at fortsætte, da Århus Kommune / Skødstrup vandværk krævede en vandledning nedlagt på tværs ned midt igennem grunden til forsyning af den nye udstykning (lokalplan 908) øst for matrikel 1 . Siden da, har grundstykket henligget på grund af denne ekspropriationssag.

Århus Kommune fremfører, at fredningen skal hindre ny bebyggelse af ejendommen.

Dette er ikke korrekt. Det præciseres derimod, at fredningen forbyder "bygninger af nogen art". Der henvises i fredningen ikke til noget bygningsreglement, og derfor må der heller ikke opføres det af Århus Kommune opførte projekt. Der henvises bl.a. også

til Momsloven og Skatteloven med mere, hvor man opfatter den opførte grundfaste konstruktion som en bygning.

Ejerne gør opmærksom på, at fredningens ordlyd er "ned over ejendommene". Da det er ejendommene i flertal, kan det ikke kun være matrikel 1 , som skulle omfattes af fredning. Men da de andre ejendomme øst for matrikel 1 , herunder Matrikel 4 og 3 nu lokalplan 908 også var en del af fredningsplanen, så mener ejerne at fredningen blev nulstillet i 1973, da grundlaget "ned over ejendommene" her forsvinder. Derfor mener ejerne også, at der er en klar forventningsværdi (udstykning) før og op til vedtagelsen af lokalplan 98.

Ejerne gør opmærksom på at Overfredningsnævnet kunne have gjort brug af ekspropriation i forbindelse med fredningskendelsen, hvilket de ikke gjorde og det opfatter ejerne som et udtryk for at matrikel 1 udgjorde en lille del i en stor sammenhængende fredningsplan, som ca. 12 år senere bliver opgivet. Umiddelbart efter at fredningsplanen og frednings reservationerne bliver opgivet, opkøber Århus Kommune bl.a. matrikel 4 og 3 .

Ejerne mener ikke at der er præcedens grundlag i denne specielle sag og hvor der indgår en fredning. Desuden følges reglerne, der er opstillet i lokalplan 98, ikke af Århus Kommune.

Punkt 2: Overtagelsespligt

Ejerne er i forbindelse med ekspropriationsforretningen blevet lovet en vejadgang ifølge aftale. Dette er ikke tilfældet. Århus Kommune har egenhændigt lavet en aflukket servicesti til cykel- og gangstien. Det er ikke muligt at krydse stien med køretøjer. Det er kun gennem aktindsigt og selvsyn at ejerne er blevet opmærksom på disse forhold.

Ejerne gør opmærksom på, at der ikke er tale om en vej, men en sti. Der er heller ikke tinglyst en vejadgang for ejerne.

Ejerne gør opmærksom på, at det ikke siden 17-09-2014 har været muligt at opretholde udnyttelsen af ejendommen på grund af at Århus Kommune iværksatte ekspropriationen.

Se også bilag 9.

Punkt 3: Diverse

Ejerne gør opmærksom på at, landbrugspligten på (matrikel 4 og 3 det der nu er lokalplan 908 villakvarter) kun blev ophævet af Landbrugsministeren i forbindelse med lokalplan 98 på betingelse af at jorden blev udnyttet til Offentligt rekreative formål, fordi det skulle være i tråd med fredningen på matrikel 1 . Det må konkluderes at betingelsen ikke blev overholdt, nu er Idrætsanlægget /det rekreative område, et stort privat villakvarter med mange børn/bløde trafikanter, og kommunen har i lokalplan 908 lovet beboerne en sti, gennem det for almenvellets skyld Naturfredede område matrikel 1 . Der findes ikke nogen dispensation til udlæg af arealer til stiforbindelse fra 1981 som kommunen har brugt som løftestang til projektet.

Det er ejernes påstand, at matrikel 1 ikke var blevet pålagt en fredningen (hvis der ikke var blevet spurgt om udstykning af ejeres morfar) og at fredningsreservationen på matrikel 1 , ville være blevet ophævet på sammen måde som de øvrige matrikler, jf. tidligere fremsendt bilag 1. helt automatisk.

Det er ejernes påstand, at den af Århus Kommune fremsatte erstatning ikke vil give ejerne fuld erstatning som Grundlovens § 73 betinger. Ejerne mener at man i forbindelse med fredningen kun er blevet erstattet med ca. 1/4 af matrikels fulde værdi. Dette kan dokumenteres ved følgende regnestykke:

Erstatning for fredningen (nedgang i handelsværdi kr. 30.000,-)

(10.000 for arbejde med fældning af træer skal ikke medregnes).

Dette giver en erstatning per m2 på ca. kr. 1,58 (Samlede frede areal ca. 19.000 m2)

Salg af det øvrige areal på matrikel 1 til Skødstrup Kommune ca. 7.500 m2

Fratrukket ca. 500 m2 vej til kr. 0,- per m2.

Fratrukket ca. 2.000 m2 fredet område til formodet ca. kr. 1,58 per m2.

Pris for areal til udstykning og bebyggelse: ca. kr. 6,92 per m2

Dette betyder at der mangler fuld erstatning for ca. ¾ af resten af matrikel 1 .

Se bilag 10

Desuden mener ejerne at der forsat er en forventningsværdi ud over ovennævnte.

Da fredningsplanen er opgivet bl.a. øst (i udsigten) for matrikel 1 , mener ejerne at der er en forventningsværdi svarende til at der ikke er en fredning på grunden. Desuden er alt omkringliggende tilbygget. Det er kun et spørgsmål om tid og hvem ejerskabet tilhører.

[…]"

Kommunen har ved e-mail af 12. juni 2023 fremsendt følgende indlæg til lodsejernes yderligere bemærkninger:

"[…]

Ad erstatningens størrelse

Der henvises i det hele til det allerede fremførte i sagen, idet det gentagelsesvist bemærkes, at ejendommen er pålagt en fredning i henhold til Overfredningsnævnets kendelse af den 5. september 1961.

Det er herefter uden betydning for Overtaksationskommissionens behandling af sagen, at ejerne måtte være af den opfattelse, at fredningen sidenhen er blevet "kompromitteret" eller "nulstillet" eller af andre grunde ikke er gældende længere.

Fredningen indebærer væsentlige begrænsninger i udnyttelsen af ejendommen, herunder forbud mod opførelse af bygninger af nogen art eller anbringelse af master, boder eller andre indretninger, der kan virke skæmmende, eller foretagelse af beplantninger, der kan ødelægge eller hæmme udsigten.

Som følge heraf er det Aarhus Kommunes opfattelse, at ejerne ikke på noget tidspunkt, efter fredningen blev pålagt ejendommen, kan have haft nogen berettiget forventning om i fremtiden at udstykke ejendommen til eksempelvis bolig- eller erhvervsbebyggelse.

Derfor, og eftersom der allerede én gang er betalt erstatning for de begrænsninger i udnyttelsen af ejendommen, som fredningen indebærer, finder Aarhus Kommune, at der for erhvervelsen af arealerne alene er grundlag for at yde erstatning svarende til værdien af landbrugsjord uden forventningsværdi.

Ad overtagelsespligt og "diverse"

Det af ejerne anførte giver ikke Aarhus Kommune anledning til yderligere bemærkninger, idet der henvises til det allerede fremførte i sagen, herunder bemærkningerne af den 4. maj 2023."

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen tiltræder i henhold til de af taksationskommissionen anførte grunde, at arealerstatningen fastsættes til 18 kr. pr. m^2, det vil sige 33.498 kr. for arealet på 1.861 m^2. Lodsejerne er hermed i hvert fald sikret fuldstændig erstatning.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den af taksationskommissionen tilkendte erstatning på 5 kr. pr. m^2 for det midlertidigt afståede areal er for høj. Overtaksationskommissionen fastsætter skønsmæssigt en erstatning på 15.000 kr. for arbejdsarealet på 4.847 m^2. Kommissionen finder ikke grundlag for at tilkende yderligere erstatning for mistet beplantning, hvorom der i øvrigt ikke foreligger nærmere oplysninger.

Overtaksationskommissionen vurderer, at den vejadgang til lodsejernes arealer, som er etableret henover stien, må anses for fornøden i forhold til benyttelsen af arealerne, jf. vejlovens § 48. Overtaksationskommissionen har forudsat, at vejadgangen har en bredde og bæreevne som oplyst af kommunen i forbindelse med taksationsforretningen.

Konklusion

For afståelse af 1.861 m^2 og midlertidig afståelse af 4.847 m^2 fra ejendommen matr.nr. 1 , Adresse 1 , tilkendes lodsejerne 48.498 kr.

Ole Terkelsen

Eigil Holm Nielsen

Mikael Dahl-Jensen

Lars Brix

Anni Sørensen

/ Mikael Primsø

Overtaksationskommissionens kendelse er truffet i henhold til §§ 110 og 116 i vejloven, jf. lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v. med senere ændringer. 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. juni 2023



Kira Elisabeth Kristensen, Kontorfunktionær