Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing

Kendelse

Den 21. november 2023

Sagsnr. 2023-139552

Sagens parter:

Ejer: Virksomhed

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1 Jordrup By, Jordrup

Beliggende: adresse

6064 Jordrup

Mod

Planmyndighed: Kolding Kommune

(herefter benævnt planmyndigheden)

Overtaksationskommissionen stadfæster taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

Sagen vedrører spørgsmålet om kommunen har en overtagelsespligt jf. planlovens § 48, stk. 2, jf. stk. 3 af ejendommen matr.nr. 1 Jordrup By, Jordrup.

Tirsdag den 21. november 2023, ca. kl. 12:55 samledes Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing på adresse , 6064 Jordrup. Til stede ved Overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden fhv. kommissarius, cand.jur. Erling Christensen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer, ingeniør Johan Høi Kristensen og direktør Allan Leth, samt de for denne sag kommunalt udpegede medlemmer, cand.jur. Kirsten Hassing Nielsen og tidligere byråds- og regionspolitiker Holger Gorm Pedersen.

Som bistand for overtaksationskommissionen mødte landinspektør Christian Holmgaard Graversen.

Lodsejer var ved besigtigelsen og udveksling af synspunkter repræsenteret af ejendomsmægler Knud Erikstrup, Bolig Kolding. Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Vejle og Ringkøbing ved brev af 2. maj 2023 af lodsejers repræsentant.

Planmyndigheden gav møde ved cand.jur. Maja Thorup Bramsen og cand.jur. Lasse Hildingberg, Kolding Kommune.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann.

Sagens oplysninger

Ejendommen matr.nr. 1 Jordrup By, Jordrup har et areal på 2.007 m^2. Ejendommen er beliggende i byzone men er ubebygget. Ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020 blev ejendommen vurderet til en grundværdi på 56.200 kr.

Den 18. maj 2015 vedtog Kolding Kommune *Lokalplan 1131-21 Jordrup – en lokalby*. I henhold til lokalplanen må matriklen benyttes til blandet bolig og erhverv, som helårsbeboelse, liberale erhverv, offentlig og privat service, institution, mindre håndværksvirksomhed, restaurant og detailhandel.

Ifølge lokalplanens § 5.6 skal der "sikres mulighed for tilslutning ud til eksisterende og fremtidige naturstier i det åbne land og internt i landsbyen […]." Kortbilag 8 i lokalplanen skitserer en sti fra vej 1 og op langs matriklens skel mod øst. Stien er, ifølge lokalplanen, udlagt som en 4,5 m bred offentlig fælles gang- og cykelsti.

Den i lokalplanen udlagte sti skal kunne skabe forbindelse til et regnvandsbassin og grønt område nord for matriklen. Der er i forvejen adgang til regnvandsbassinnet og det grønne område via en offentlig vej direkte fra vej 1 . Kommunen har på nuværende tidspunkt ingen planer om at etablere stien.

Lodsejer anmodede kommunen om overtagelse af ejendommen jf. planlovens § 48 den 18. november 2022.

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

- *KENDELSE: Taksationskommissionen for Vejles kendelse af 27. marts 2023*
  - *Ekstra sidste side af kendelsen med manglende underskrifter*
- *E-mail af 26. juni 2023 fra Taksationskommissionen for Vejle – rettidig anke*
- *KLAGE: Brev af 2. maj 2023 fra ejendomsmægler Knud Erikstrup på vegne af lodsejer*
  - *Bygningsreglementets § 174*
  - *Kortbilag – eksempel på udstykning med sti*
- *Taksationshæfte for Taksationskommissionen for Vejle – Krav om overtagelse af ejendom*
  - *Redegørelse til taksationskommissionen*

    - *Anmodning om taksation fra Kolding Kommune*
    - *Oversigtskort*
    - *Anmodning om overtagelse og svar herpå – mails mellem 17.11.2022 og 18.01.2023 inkl. salgsopstilling*
    - *Kommunens svar på overtagelsesbegæring af 08.12.2022*
    - *Udtalelse fra Kommunal Udstykningskontrol angående udstykningsmulighed af 12.01.2023*
    - *Ejers fuldmagt af 26.01.2023*
    - *Ejers Synspunkter af 06.02.2023*
    - *Kolding Kommunes synspunkter af 20.02.2023*
    - *OIS- Udskrift*
    - *Tingbogsattest*
    - *Uddrag af Lokalplan 1131-21 – Jordrup – En lokalby (uddraget sammensat af Taksationssekretariatet)*
- *Eksempel på udstykning nr. 1 udarbejdet af landinspektør Christian H. Graversen fra 22. marts 2023*
- *Eksempel på udstykning nr. 2 udarbejdet af landinspektør Christian H. Graversen, 22. marts 2023*
- *Mailkorrespondance mellem parterne og Taksationssekretariatet af 18. oktober 2023 fra parterne – anmodning om udsættelse*
    - *Vedhæftede mailkorrespondance mellem lodsejers repræsentant og kommunen fra 24. april 2023 til 18. oktober 2023*
- *Mailkorrespondance mellem parterne og Taksationssekretariatet fra 24. til 25. oktober 2023 - bekræftelse af frafald af udsættelse*
- *Supplerende synspunkter fra lodsejers repræsentant af 30. oktober 2023*
- *Supplerende synspunkter fra Kolding Kommune af 31. oktober 2023*
    - *Bilag A - Ejendomsmægler vurdering,* vej 2 *i Jordrup*
- *Supplerende synspunkter fra lodsejers repræsentant af 31. oktober 2023*
    - *Tingbogsattest - byggegrunde i Jordrup*

Sagens omstændigheder er nærmere beskrevet i taksationskommissionens kendelse af 27. marts 2023. Taksationskommissionens resultat og begrundelse i afgørelsen er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 27. marts 2023:

"Kommissionen finder, at det er op til ejeren at beslutte, hvornår han vil forlange overtagelse efter planlovens § 48. Han findes således ikke at have afskåret sig herfra på grund af passivitet.

Det stiareal, der er udlagt i lokalplanen, udgør en mindre del af den samlede ejendom. Efter kommissionens opfattelse, kan arealet fortsat udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forbindelse med udvikling og bebyggelse af restejendommen. Arealet kan således fortsat udgøre en del af en stor byggegrund. Det vil også kunne udgøre størstedelen af adgangsvejen til to parceller, hvis en udstykning sker ved etablering af nyt øst/vest skel ca. midt på parcellen og adgangsvejen anlægges op langs skellet

mod øst, hvilket må anses for den mest relevante måde at opdele parcellen på, hvis den agtes anvendt til opførelse af to enfamiliehuse.

Kommissionen antager således ud fra de foreliggende oplysninger, at der fortsat er en mulighed for udstykning af to grunde a mindst 700 m^2. I hvert fald har ejer ikke godtgjort, at en sådan udstykning ikke er mulig.

Efter det anførte finder kommissionen, at det forbeholdte stiareal kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde ved f.eks. boligbebyggelse på parcellen i overensstemmelse med de omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48, stk. 3.

Da der således ikke er grundlag for at kræve overtagelse af den del, der ved lokalplanen er forbeholdt til offentligt formål, bliver der ikke spørgsmål om overtagelse af restejendommen i medfør af planlovens § 48, stk. 2, 2. pkt.

Da der ikke er oplysninger om, at ejer har haft udgifter til sagkyndig bistand, tilkendes der ikke godtgørelse i henhold til planlovens § 50, stk. 2, jf. vejlovens § 110.

Det bestemmes:

Kolding Kommune skal ikke overtage nogen del af parcellen matr.nr. 1 *Jordrup By, Jordrup beliggende* adresse *, Jordrup i medfør af planlovens § 48, stk. 2 og 3."*

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således at kommunen i henhold til planlovens § 48, stk. 2, enten pålægges at overtage hele grundstykket eller pålægges overtagelsespligt for det areal, der er udlagt til sti, mod at betale en erstatning på 250.000 kr. svarende til tabet ved ikke at kunne udstykke til to parcelhusgrunde.

Lodsejers repræsentant gjorde gældende, at den i lokalplanen udlagte sti forhindrer udstykning af 2 byggegrunde på matriklen. Repræsentanten påpegede, at ifølge §§ 173 og 174 i bygningsreglementet, jf. bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019, skal en byggegrund til fritliggende enfamiliehuse være på mindst 700 m^2 fratrukket vej- og stiareal. Repræsentanten argumenterede, at da stiarealet skal holdes ubebygget jf. lokalplanen, skal det fratrækkes det samlede areal ved fastsættelse af grundens størrelse, ligesom vejarealet også fratrækkes.

Lodsejerens repræsentant benyttede samme eksempel på udstykning som taksationskommissionen ved fastsættelse af de to udstykningers areal, jf. landinspektør Christian H. Graversens *eksempel på udstykning 1 med sti*. Efter fratrækning af vej- og stiareal vil de to udstykningers areal være på henholdsvis 706 m^2 og 640 m^2.

Lodsejers repræsentant gjorde gældende, at matriklen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med de omliggende ejendomme, da matriklen ikke længere kan udstykkes i to byggegrunde.

Planmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Planmyndighedens repræsentant fremførte i indlæg af 31. oktober 2023 bl.a. følgende:

"[…]

Kommunen mener ikke, at det har betydning for sagen, om der kan ske udstykning eller ej. I det tilfælde, at der ikke ville kunne ske udstykning, er det kommunens vurdering, at ejer fortsat vil kunne udnytte parcellen på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48, stk. 3. De omliggende ejendomme anvendes som beboelsesejendomme med tilhørende have, og en rimelig udnyttelse af ejendommen skal vurderes i forhold til dette. Kommunen mener, at en udnyttelse af parcellen til en stor byggegrund med en beboelsesejendom er en rimelig udnyttelse af parcellen, henset til de omliggende ejendomme. "Stiarealet" vil fortsat kunne udgøre en del af en stor byggegrund, og stiarealet er ikke til hinder for ejers rimelige udnyttelse af parcellen til bebyggelse. Derudover bemærkes, at lokalplanen muliggør andre anvendelser end boligbebyggelse, herunder bl.a. liberale erhverv, mindre håndværksvirksomhed, restaurant og detailhandel, jf. lokalplan 1131-21 § 3.2.

Der henvises i øvrigt til Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse.

I forhold til udstykningsmuligheden, så fremlagde Geopartner Landinspektører forslag til udstykning af parcellen for Taksationskommissionen for Vejle. Kolding Kommune kan ikke afvise, at der vil kunne ske udstykning i overensstemmelse med det fremlagte udstykningsrids, og/eller anden udstykning af parcellen. Det vil afhænge af den konkrete ansøgning og sagsbehandlingen i øvrigt, men det er kommunens vurdering, at der ikke ved udstykning vil være krav om et stiudlæg for en "fremtidig stimulighed", hvis der tinglyses en deklaration der sikrer, at stien kan etableres, alternativt at myndigheden ud fra en helhedsvurdering kan godkende en konkret ansøgning om udstykning af parcellen, jf. bygningsreglementets § 187. Dette har kommunens bygningsmyndighed også meddelt modparten henholdsvis den 12. maj 2023 og den 12. oktober 2023.

[…]"

Ovenstående blev også gjort gældende under udveksling af synspunkter den 21. november 2023.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen finder, at taksationskommissionens kendelse bør stadfæstes.

Spørgsmålet om overtagelsespligt i henhold til planlovens § 48 vil efter overtaksationskommissionens opfattelse i den aktuelle sag være afhængig af, om arealreservationen til sti hindrer udstykning til to ejendomme eller ej. Ved en grund af tilsvarende størrelse uden arealreservation vil der ikke være noget til hinder for udstykning, og den manglende udstykningsmulighed vil i givet fald hindre en økonomisk rimelig udnyttelse af ejendommen, sammenlignet med udnyttelsen af tilsvarende omliggende ejendomme.

Det er, som påpeget af ejeren, korrekt, at reservationen af areal til sti indebærer, at stiarealet, der ikke må bebygges, ikke kan indregnes i grundstørrelsen i relation til

udstykningsmuligheden, jf. bygningsreglementet § 174. Da der også skal ses bort fra de arealer, der skal udlægges til adgangsvejen, vil det på grund af arealreservationen til sti næppe være muligt at etablere til to grunde, der opfylder minimumskravet på 700 m^2.

Der er imidlertid mulighed for at dispensere fra minimumskravet i forbindelse med den helhedsvurdering, der skal foretages i henhold til bygningsreglementet § 187, hvilket der kan være gode grunde til i det aktuelle tilfælde, ikke mindst da kommunen overvejer at ændre lokalplanen, så arealreservationen til sti på ejendommen udgår. Overtaksationskommissionen finder derfor ikke, at ejeren har sandsynliggjort, at en udstykning ikke kan lade sig gøre, og kommissionen finder derfor heller ikke, at ejeren har godtgjort, at betingelserne for kommunens overtagelsespligt i henhold til planlovens 48 er opfyldt.

Herefter bestemmes

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes.

Det bemærkes, at hvis Kolding Kommune efterfølgende afviser at godkende et udstykningsforslag med den begrundelse, at minimumskravet til grundstørrelsen ikke er opfyldt på grund af arealreservationen til sti, vil sagen kunne indbringes for taksationsmyndighederne på ny.

Denne afgørelse er truffet i henhold til planlovens §§ 48 og 50, jf. § 116 i lov om offentlige veje m.v. (vejloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Erling Christensen

Johan Høi Kristensen

Allan Leth

Kirsten Hassing Nielsen

Gorm Holger Petersen

/ Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

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. § 121, stk. 1, i lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 421 af 25. april 2023.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 8. december 2023

Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann

Fuldmægtig, cand.jur.

