Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster

Kendelse

Den 9. oktober 2020

Sagsnr. TS82301-00007

Ejer: Lodsejer

Matr.nr. 1 Jyllinge By, Jyllinge

Adresse , 4040 Jyllinge

mod

Roskilde Kommune

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes, idet der dog ikke skal betales erstatning for det i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede moseareal.

Sagen vedrører spørgsmålet om kommunens overtagelsespligt efter planlovens § 48.

Fredag den 9. oktober 2020, kl. 09.00 samledes Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster på adressen Adresse , 4040 Jyllinge. Til stede var formanden for kommissionen, cand.jur. Bo Tarp samt medlemmerne Poul Erik Salebjerg-Hansen, Jan Hjort og Edvard Traberg. Kommissionsmedlem Kaj Petersen var blevet forhindret i at deltage.

Advokat Hanne Mølbeck har den 30. oktober 2019 på vegne af Roskilde Kommune indbragt Taksationskommissionen for Roskildes kendelse af 2. oktober 2019 for Overtaksationskommissionen for Roskilde, Sydsjælland og Lolland-Falster.

Ejeren Lodsejer mødte med sin advokat Odysseus Thagaard fra advokatfirmaet Bonde & Noringriis. Ligeledes fremmødt var ejerens søn og datter: Person 1 og Person 2 .

For Roskilde Kommune mødte chefkonsulent Lone Plovstrup med advokat Hanne Mølbeck fra advokatvirksomheden Bech-Bruun.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.merc.jur. Line Lage.

Sagens oplysninger

Ejeren købte ejendommen i 1985 for 40.000 kr. Den daværende ejendom udgjorde ca. 15.500 m^2, benævnt matr. 2 . Den 28. juni 1995 købte Gundsø Kommune et delareal af ejendommen for 50 kr. pr m^2 og byggede en daginstitution på arealet. I denne forbindelse blev ejendommen udstykket til to matrikler: matr.nr. 3 og 1 . Matr.nr. 1 udgør i dag 7.540 m^2 ubebygget areal, hvoraf størstedelen af ejendommen er registreret som § 3 beskyttede arealer (eng og mose). Ejendommen har fremstået som et ubebygget og ikke opdyrket areal i al den tid, ejeren har haft ejendommen.

Den offentlige ejendomsvurdering fra 2016 er på 181.000 kr., svarende til 24 kr. pr. m^2.

Ejendommen var på købstidspunktet i 1985 omfattet af lokalplan 1.01 fra 1977, hvori det fremgår, at ejendommen er udlagt til "offentligt formål, reserveareal for offentlige institutioner og anlæg". I lokalplan 1.27 af 14. november 1990 blev ejendommen udlagt til samme formål. I denne lokalplan overgik ejendommen fra sommerhusområde til byzone. Ejendommen blev ved lokalplan 1.37 af 24. juni 1998 udlagt til "offentlige institutioner og anlæg". Ved lokalplan 668 af 25. april 2018 blev ejendommen under "delområde E" udlagt til "offentlige formål som institutioner, friarealer og tekniske anlæg". Det bemærkes, at lokalplan 612 af 25. november 2015, som ejendommen også var omfattet af, blev erklæret ugyldig i april 2017.

Der har tidligere været en dialog mellem ejeren og Roskilde Kommune vedr. kommunens eventuelle køb af ejendommen, men da parterne ikke kunne blive enige om vilkårene, overgik sagen til taksationsmyndighederne.

Der er i sagens behandling ved overtaksationskommissionen bl.a. fremlagt følgende:

- Oversendelsesbrev af 4. november 2019 fra taksationskommissionen
- Klage af 30. oktober 2019 fra kommunens advokat
- Udskrift af protokollen af 11. januar 2019 – besigtigelse og forhandling
- Protokol af 2. oktober 2019 – kendelse
- Indlæg og bilag fremsendt ved taksationskommissionens behandling af sagen
- Indlæg af 7. juli 2020 fra ejerens advokat (tilsendt 9. juli 2020)
- Indlæg af 16. juli 2020 med tilhørende bilag fra kommunens advokat
- Dokumenter udleveret på forretningsdagen fra såvel ejers- som kommunens advokat

Overtaksationskommissionen besigtigede matr.nr. 1 samt den frasolgte matrikel 3 , hvor der i dag ligger en daginstitution. Herefter redegjorde parterne for deres synspunkter i mødelokale på Roskilde Rådhus, Rådhusbuen 1, 4000 Roskilde. Ejendommen udgjorde på besigtigelsestidspunktet et grønt ubebygget areal, der blev benyttet som gennemgangsareal for de omkringboende borgere. Ejerens advokat understregede, at arealet ikke har været oversvømmet i mange år, og at naboarealet, som kommunen erhvervede, ligger lavere end ejendommen i nærværende sag. Ejeren udpegede på kortbilag de områder i Jyllinge, hvor der er problemer med oversvømmelse, hvilket primært er i yderperiferien af byen langs

Værebro Å. Roskilde Kommune bemærkede bl.a., at området generelt er vandlidende, da grundvandet står højt i området. Der er endnu ikke konkrete planer om klimasikring på arealet, men det kan ikke udelukkes, at det på sigt kan blive interessant for kommunen. Det bemærkedes, at man lokalt har lavet udbedringer af Området for at forbedre vandforholdene i området.

Taksationskommissionens kendelse af 2. oktober 2019

Taksationskommissionen bemærker indledningsvis, at det efter oplysningerne i sagen om grundejerens drøftelser med kommunen om overtagelse af ejendommen ikke findes godtgjort, at kommunen har forpligtet sig til at overtage ejendommen efter planlovens § 48.

Taksationskommissionen lægger til grund, at grundejeren købte ejendommen den 30. december 1985 for 40.000 kr. I skødet henvistes til lokalplan 1.01, hvoraf fremgik, at ejendommen var udlagt til "offentligt formål, reserveareal for offentlige institutioner og anlæg". I lokalplan 1.27 af 14. november 1990 blev ejendommen udlagt til samme formål. Ved samme lokalplan blev ejendommen overført til byzone. Ejendommen blev ved lokalplan 1.37 af 24. juni 1998 udlagt til "offentlige institutioner og anlæg". En senere lokalplan 612 blev i april 2017 erklæret ugyldig af Planklagenævnet og inddrages derfor ikke under nærværende sag. Ved lokalplan 668 af 25. april 2018 blev ejendommen under "delområde E" udlagt til "offentlige formål som institutioner, friarealer og tekniske anlæg".

Formålet med lokalplanerne 1.27 og 1.37 var stort set enslydende:

at sikre områdets overgang fra sommerhusområde til (helårs)boligområde,
at fastholde mulighederne for offentlig adgang til kystarealerne,
at fastholde (og udvide) arealreservationer til lokal serviceforsyning (herunder arealer til offentlige formål) samt
at fastholde områdets åbne og grønne karakter.

Lokalplan 1.37 havde endvidere til formål at fastlægge nye udstykningsbestemmelser for området.

I lokalplan 668 er det primære formål anført som klimatilpasning af området med fremtidssikring af bebyggelsen i Jyllinge Nordmark mod øget nedbør og stormflod, jf. ændring af planloven pr. 1. juli 2012. Formålet er i øvrigt anført som:

at sikre at Jyllinge Nordmark fortsat udvikler sig til et attraktivt boligområde med plads til variation og fællesskab
at muliggøre anlæg der kan sikre Jyllinge Nordmark mod oversvømmelser
at bevare og styrke områdets grønne identitet
at sikre offentlighedens adgang til naturen ved udlæg af stiforløb langs Roskilde Fjord og Værebro Å
at muliggøre at sommerhuse kan ændre status til helårsbeboelse
at fastholde et generelt udstykningsforbud for at undgå yderligere fortætning
at styrke og bevare kulturhistoriske spor.

Det generelle udstykningsforbud fra lokalplanerne 1.27 og 1.37 opretholdtes således "dels for at fastholde områdets åbne grønne karakter, dels for at undgå, at området fortættes yderligere, som vil afstedkomme flere problemer med håndtering af overfladevand.

Fastholdelse af de nuværende "mellemrum" er vigtige for at skabe den nødvendige plads til klimatilpasning af området". Det fremgår endvidere af lokalplan 668, at der for at understøtte det lokale fællesskab udlægges fælles friarealer, d.v.s. grønne områder til brug for ophold og rekreation under åben himmel, heraf nogle offentlige parkområder.

Det fremgår af planlovens § 48, stk. 1, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når en lokalplan har forbeholdt ejendommen til offentligt formål.

Herefter, og sammenholdt med ordlyden af lokalplan 668, vedtaget den 25. april 2018, har grundejeren haft anledning til at rejse krav efter planlovens § 48, stk. 1. Grundejerens krav er således ikke forældet.

Det fremgår af planlovens § 48, stk. 3, at kommunen alene har overtagelsespligt i de tilfælde, hvor det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Ejendommen er beliggende i byzone i et parcelhusområde. Efter indholdet af lokalplan 668 findes ejendommen ikke længere at kunne udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Roskilde kommune findes herefter pligtig at overtage ejendommen i medfør af planlovens § 48.

Begge parter har énsidigt indhentet ejendomsvurderinger til brug for fastsættelse af ejendommens værdi. Vurderingerne er på henholdsvis 172,50 kr. pr. m2 og 5,50 kr. pr. m2. Taksationskommissionen har ikke fundet at kunne lægge vurderingerne til grund for erstatningsfastsættelsen.

Ejendommens grundværdi er i 2017 opgjort til 24 kr. pr. m2. Grundejeren har pr. 28. juni 1995 solgt et delareal af ejendommen (et lavtliggende engareal) til Gundsø kommune for 50 kr. pr. m2 efter Taksationskommissionens værdiansættelse.

Under hensyn til, at en større del af den omhandlede ejendom er eng og mose omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 sammenholdt med prisudviklingen i området siden 1995, findes fuld erstatning for ejendommen skønsmæssigt at kunne fastsættes til 75 kr. pr. m2.

T h i b e s t e m m e s:

Roskilde Kommune overtager fra Lodsejer *matr. nr.* 1 *, Jyllinge By, Jyllinge, stor 7.540 m2, mod betaling af 75 kr. pr. m2, i alt 565.500 kr.*

Roskilde Kommune skal endvidere betale grundejeren en godtgørelse på 10.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand.

Erstatningsbeløbet forrentes med Nationalbankens diskonto.

Roskilde Kommune betaler omkostningerne ved Taksationskommissionens behandling af sagen efter nærmere opgørelse.

Parternes påstande og synspunkter

Kommunes advokat fremsatte påstand om, at kommunen ikke er forpligtet til at overtage ejendommen i henhold til planlovens § 48, og subsidiært at erstatningen skal fastsættes til et lavere beløb end fastsat af taksationskommissionen.

Kommunen henviste til indlæg fremsendt under taksationskommissionens behandling af sagen samt indlæg af 16. juli 2020, hvoraf følgende fremgår (uddrag):

*"(…) Til støtte for den **principale påstand** gør Kommunen overordnet følgende gældende:*

- *Principalt:*
  - *At Kommunen ikke som følge af sine drøftelser med Ejeren er forpligtet til at overtage Ejendommen, jf. pkt. 3.1.*
  - *At betingelserne for overtagelse i henhold til planlovens § 48 ikke er opfyldt, idet der ikke er årsagsforbindelse, jf. pkt. 3.2.1, og/eller idet intensitetsgrænsen i henhold til planlovens § 48, stk. 3, ikke er overskredet, jf. pkt. 3.2.2.*
- *Subsidiært:*
  - *At Ejerens overtagelseskrav alene hviler på lokalplan 1.01, jf. pkt. 3.2.1, men Ejerens overtagelseskrav er forældet, jf. pkt. 3.3.*

*Såfremt Kommunen ikke får medhold i sin principale påstand, gør Kommunen i forhold til sin **subsidiære påstand** overordnet gældende:*

- *Såfremt overtaksationskommissionen finder, at en eventuel erstatning skal fastsættes med udgangspunkt i de forhold, der gjorde sig gældende før den seneste lokalplanændring i henhold til lokalplan 668, skal erstatningen fastsættes til 0 kr., jf. pkt. 4.*
- *Såfremt overtaktionskommissionen finder, at en eventuel erstatning skal fastsættes med udgangspunkt i de forhold, der gjorde sig gældende før, at Ejendommen blev udlagt til offentligt formål første gang i lokalplanlægningen, skal erstatningen fastsættes til 5,50 kr. pr. m^2, jf. bilag 14 og subsidiært, at erstatningen skal fastsættes skønsmæssigt til et lavere beløb end fastsat af taksationskommissionen, jf. pkt. 4.*

(…)

3. Kommunens overtagelsespligt

3.1 Tilkendegivelse om overtagelse efter planlovens § 48

Kommunen er indledningsvist enig med taksationskommissionen i, at Kommunen ikke som følge af sine drøftelser med Ejeren har påtaget sig at overtage Ejendommen i henhold til planlovens § 48. Kommunen henviser til, hvad Kommunen tidligere har anført for taksationskommissionen i sit brev af 4. december 2018.

Kommunen bemærker desuden, at selv hvis Kommunen havde påtaget sig over for Ejeren at overtage Ejendommen i henhold til planlovens § 48, binder det ikke Kommunen, idet spørgsmålet om Kommunens

overtagelsespligt i henhold til planlovens § 48 ultimativt er et hjemmelspørgsmål, og Kommunen kan ikke med bindende virkning påtage sig at overtage Ejendommen med henvisning til planlovens § 48, hvis betingelserne for overtagelse ifølge lovbestemmelsen ikke er opfyldt. Dette illustreres også i en kendelse afsagt af Overtakstionskommissionen for Århus og Holstebro, som fremlægges som ***bilag 1****.*

Kendelsen omhandler en sag, hvor en kommune skulle erhverve areal fra en ejendom til brug for en omfartsvej. Kommunen havde alene behov for at erhverve en del af ejendommen til brug for omfartsvejen fra grundejeren, men undervejs var parterne blevet af den opfattelse, at kommunen var forpligtet til at overtage hele ejendommen efter ekstensionsreglen i vejlovens § 104, hvorfor kommunen valgte at total-ekspropriere ejendommen med henvisning til vejlovens § 104.

Overtakstionskommissionen bemærkede indledningsvist, at parterne frit kunne have valgt at indgå en frivillig aftale om overdragelse af den del af ejendommen, som ikke var nødvendigt for anlæg af omfartsvejen, men idet kommunen havde påtaget sig at erhverve den resterende del med henvisning til vejlovens § 104, fandt kommissionen, at kommissionen var berettiget og forpligtet til at foretage en vurdering af, om betingelserne for overtagelse efter vejlovens § 104 var opfyldt. Overtaksaktionskommissionen fandt ikke, at det var tilfældet og hjemviste derfor sagen til fornyet behandling ved taksationskommissionen, hvor taksationskommissionen blev pålagt at behandle erstatningsspørgsmålet på grundlag af en delekspropriation. Overtaksationskommissionen fandt det i øvrigt uden betydning, at parterne i øvrigt havde været af den opfattelse, at betingelserne for overtagelse af hele ejendommen efter vejlovens § 104 var opfyldt.

Selvom kendelsen omhandler vejlovens § 104, er det Kommunens opfattelse, at det samme gør sig gældende ift. planlovens § 48, da dette er en konsekvens af hjemmelskravet i henhold til legalitetsprincippet om, at forvaltningens handlinger skal have hjemmel i lov.

3.2 Betingelserne for overtagelse efter planlovens § 48

3.2.1 Årsagsforbindelse

Indledningsvist bemærkes det, at Ejendommen igennem tiden har været udlagt til følgende formål:

Lokal-plan	***Vedtagelses-dato***	***Anvendelse***
1.01	*14/12 1977*	*Offentligt formål, reserveareal for offentlige institutioner og anlæg*
1.27	*14/11 1990*	*Offentligt formål, reserveareal for offentlige institutioner og anlæg*
1.37	*26/6 1998*	*Offentlige institutioner og anlæg*
668	*25/4 2018*	*Friarealer og anlæg til sikring mod oversvømmelse samt afledning tilbageholdelse af regnvand*

Vedrørende lokalplan 668 bemærker Kommunen, at det umiddelbart fremgår af § 3, stk. 2 i lokalplanen, at Ejendommen er udlagt til "offentlige formål som institutioner, friarealer og tekniske anlæg". Det er dog i § 8, stk. 2 i lokalplanen præciseret, at Ejendommen alene er udlagt til friarealer og anlæg til sikring mod oversvømmelser samt afledning og tilbageholdelse af regnvand, og at Ejendommen ej heller må bebygges. Afgørende for, om et areal må anses for udlagt til offentligt formål eller ej i en lokalplan, er, om arealet er forbeholdt en funktion i lokalplanen, der kan betegnes som et offentligt formål. Et forbehold af et areal til friarealer og klimaforanstaltninger i en lokalplan vil utvivlsomt være en funktion, som må betegnes som et offentligt formål. Ejendommen er således også udlagt til offentligt formål i henhold til lokalplan 668,

selvom det ikke udtrykkeligt fremgår af § 8, stk. 2 i lokalplanen, og Ejendommen har således være udlagt til offentligt formål siden 1977.

Det er en betingelse for overtagelsespligten i planlovens § 48, at det er lokalplanen, som medfører, at en ejendom ikke længere kan udnyttes på økonomisk rimelig måde; med andre ord skal der være årsagsforbindelse mellem lokalplanens og grundejerens nedsatte muligheder for at udnytte sin ejendom.

Kravet om årsagsforbindelse indebærer, at der hverken må foreligge faktiske eller retlige omstændigheder, som vil medføre mindst samme forringelser/hindringer, som lokalplanen medfører, for grundejeren i at udnytte ejendommen på en økonomisk rimelig måde, og grundlaget for denne vurdering er en sammenligning af de bestående forhold på begæringstidspunktet med forholdene, som de ellers ville have været, hvis lokalplanen ikke fandtes.

Vedrørende faktiske omstændigheder

Siden Ejerens erhvervelse af Ejendommen og til i dag har arealet henstået som et ubebygget grønt areal, og Ejendommen er generelt vandlidende.

Som også anført for taksationskommissionen egner Ejendommen sig ikke til bebyggelse eller intensiv anvendelse, som følge af Ejendommen generelt er vandlidende. Det er således Kommunens opfattelse, at Ejendommen ikke kan udnyttes af Ejeren som påtænkt til bebyggelse eller anden intensiv anvendelse, og Ejerens manglende udnyttelsesmuligheder følger af disse forhold, og lokalplanerne igennem tiden ikke har medført en yderligere forringelse af eller hindring i Ejerens udnyttelsesmuligheder af Ejendommen, ift. hvad følger af disse forhold.

Vurderingen af om Ejendommen egner sig til bebyggelse eller anden intensiv anvendelse skal i øvrigt foretages på begæringstidspunktet for overtagelse, og det er således uden betydning, at man efter tidligere byggestandarder tilbage i 1995 har vurderet, at naboarealet var egnet til bebyggelse på daværende tidspunkt. Den seneste lokalplanændring for Ejendommen er da også sket i en erkendelse af fra Kommunens side, at Ejendommen efter nutidige byggestandarder – herunder som følge af skærpede lovkrav til at undgå oversvømmelser af byggeri – ikke i dag egner sig til bebyggelse eller anden intensiv anvendelse. Dette er også afspejlet i § 8, stk. 2 i lokalplan 668, idet man bl.a. har haft Ejendommen i tankerne i forhold til kravet i bestemmelsen om, at der på vandlidende arealer skal vælges beplantning, som har en særlig evne til at optage vand.

Der er således allerede af denne grund ikke årsagsforbindelse mellem lokalplanerne og Ejerens manglende mulighed for at udnytte Ejendommen yderligere, i forhold til hvad allerede følger af Ejendommens faktiske beskaffenhed, og Kommunen har som følge heraf ikke en overtagelsespligt.

Der henvises til, hvad Kommunen i øvrigt har anført for taksationskommissionen i sit brev af 4. december 2018.

Vedrørende retlige omstændigheder

Hvis der indledningsvist ses bort fra lokalplanlægningen, er Ejendommen underlagt retlige begrænsninger, idet næsten hele Ejendommen er mose og eng, som er beskyttet, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, jf. bilag 8.

Det er Kommunens opfattelse, at der allerede som følge af disse retlige begrænsninger ikke er årsagsforbindelse mellem lokalplanerne og Ejerens manglende mulighed for at udnytte Ejendommen yderligere, i

forhold til hvad der allerede følger af disse retlige begrænsninger, og Kommunen derfor heller ikke som følge heraf har en overtagelsespligt.

Kigger man på lokalplangrundlaget, har Ejendommen, som redegjort for i pkt. 3.2.1, siden 1977 været udlagt til offentligt formål, og de lokalplaner, som løbende er blevet vedtaget efter lokalplan 1.01, har således ikke ændret status quo i forhold til, at Ejendommen siden 1977 har været udlagt til offentligt formål. Det er som nævnt en betingelse for, at overtagelsespligten i planlovens § 48 kan indtræde, at den pågældende lokalplan skal medføre en ændring af de bestående forhold, som gjorde sig gældende forinden lokalplanens vedtagelse. Idet Ejendommen imidlertid siden 1977 har været udlagt til offentligt formål, og Ejendommen i alle de efterfølgende lokalplaner ligeledes er blevet udlagt til samme formål, er der ikke sket nogen ændring af Ejerens retstilling siden vedtagelsen af lokalplan 1.01, og dette betyder, at de efterfølgende lokalplaner ikke på ny har medført, at der er blevet stiftet eventuelt nye overtagelseskrav i henhold til planlovens § 48.

Ejerens grundlag for at begære overtagelse af Ejendommen i henhold til planlovens § 48 kan således alene hvile på lokalplan 1.01 fra 1977, (i) hvis Ejerens manglende mulighed for udnyttelse af Ejendommen overhovedet skyldes lokalplangrundlaget, jf. ovenfor vedrørende Ejendommens faktiske beskaffenhed og de retlige begrænsninger som følge af det § 3-beskyttede område på Ejendommen, og (ii) hvis intensitetsgrænsen overhovedet i øvrigt er overskredet, jf. pkt. 3.2.2.

Det er i denne forbindelse Kommunens opfattelse, at det er forkert, når taksationskommissionen tilsyneladende går ind og sondrer mellem, hvilket offentligt formål Ejendommen udlægges til. Når en ejendom udlægges til offentligt formål, har ejendommen ingen markedsmæssig værdi, idet der ikke vil være nogen, ud over en kommune (eller anden offentlig myndighed), der ville være interesseret i at købe en ejendom udlagt til offentligt formål med henblik på at udvikle ejendommen, idet der ikke er nogen udsigt til en økonomisk fortjeneste. Det giver derfor ingen mening at sondre mellem, hvilket offentlig formål Ejendommens udlægges til, så længe der i øvrigt er tale om et "offentligt formål" i henhold til den underliggende planlægning, og det er således uden betydning, at Ejendommen går fra at være udlagt til "offentlige institutioner og anlæg" i lokalplan 1.37 til "friarealer og anlæg til sikring mod oversvømmelse og tilbageholdelse af regnvand", jf. § 8, stk. 2 i lokalplan 668, idet der i begge tilfælde er tale om et offentligt formål.

Desuden er formålet med planlovens § 48 alene at sikre Ejeren mulighed for økonomisk restitution, og da udlægningen fra et offentligt formål til et andet, ikke ændrer ved Ejendommens handelsværdi, kan det ikke medføre, at der opstår et eventuelt nyt overtagelseskrav i henhold til planlovens § 48 for Ejeren som følge af vedtagelsen af lokalplan 668, idet Ejerens retstilling i økonomisk henseende ikke forværres som følge af den nye lokalplan.

Det bemærkes i øvrigt, at Ejerens subjektive opfattelse af, at han i øvrigt mener, at Ejendommen havde en omsætningsværdi på det frie marked forinden lokalplan 668, ikke kan tillægges betydning, idet vurderingen af en eventuel værdiforringelse i henhold til planlovens § 48 må tage sit udgangspunkt i, hvad en fornuftig uafhængig tredjemand på det frie marked ville erhverve Ejendommen, jf. også grundlovens § 73 om "fuldstændig erstatning".

Kommunen er i øvrigt enig med taksationskommissionen i, at lokalplan 612 (bilag A) i øvrigt ikke kan tillægges nogen betydning, idet lokalplanen senere viste sig at være ugyldig.

Kommunen gør det således subsidiært gældende, hvis overtakstionskommissionen finder, at hverken Ejendommens faktiske beskaffenhed eller det § 3-beskyttede område fører til, at Kommunen ikke har nogen overtagelsespligt, og overtakstionskommission i øvrigt finder, at intensitetsgrænsen er overskredet, jf. pkt. 3.2.2, at Ejerens overtagelseskrav alene hviler på lokalplan 1.01 fra 1977 (men overtagelseskravet er forældet, jf. pkt. 3.3).

3.2.2 Intensitetsgrænsen

Som følge af planlovens § 48, stk. 3 stilles der som yderligere betingelse for, at en overtagelsespligt kan indtræde, at "det pågældende areal ikke kan udnyttes på økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme".

Bestemmelsens indhold er toleddet således, at to betingelser skal være opfyldt for, at Ejeren kan kræve overtagelse; dvs. (1) Ejendommen kan ikke udnyttes på økonomisk rimelig måde og (2) sammenlignet med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Der gælder med andre ord en intensitets-/tålegrænse, således det ikke er en hver forringelse/hindring, som en lokalplan medfører, som kan begrunde overtagelsespligt.

Vedrørende betingelse (1) er det Kommunes opfattelse, at ingen af de tidligere lokalplaner hidtidigt har været, og ej heller den eksisterende lokalplan er til hinder for, at Ejeren kan forsætte den anvendelse, som Ejeren har praktiseret siden købet i 1986, hvor Ejendommen også var udlagt til offentligt formål, og at anvendelsen på baggrund af sin langvarige karakter må antages at være udtryk for en økonomisk rimelig udnyttelse af Ejendommen, således Kommunen ikke har overtagelsespligt.

Ejerens synspunkter omkring Kommunens overtagelsespligt beror i øvrigt på, at lokalplan 668 har medført et værditab for Ejendommen, idet Ejendommen ifølge Ejeren ikke længere kan anvendes til offentlige institutioner. Som anført ovenfor i pkt. 3.2.1 medfører lokalplan 668 ikke nogen værdiforringelse af Ejendommen, ift. hvad det frie marked vil betale for Ejendommen.

Selv hvis Ejendommen led en værdforringelse som følge af lokalplanændringen i lokalplan 668, kan en værdiforringelse af Ejendommen ikke i sig selv begrunde et overtagelseskrav. Dette er fastslået i U 2007.2012Ø, som Kommunen også tidligere har henvist til i sit brev af 8. januar 2019 til taksationskommissionen. I sagen afviste Østre Landsret således, at en værdiforringelse af ejendommens handelsværdi i sig selv kunne begrunde en overtagelsespligt for kommunen. I afgørelsen lagde Østre Landsret bl.a. vægt på, at den eksisterende lovlige anvendelse kunne forsætte som hidtil, og der i øvrigt ikke var konkrete planer for anvendelse af ejendommen, som blev forhindret. Situationen i U 2007.2012Ø er særdeles sammenlignelig med nærværende sag, og det er Kommunens opfattelse, at en eventuel værdiforringelse af Ejendommen under alle omstændigheder ikke i sig selv kan medføre overtagelsespligt.

Vedrørende betingelse (2) er der flere af de omkringliggende ejendomme, som enten er udlagt til offentligt formål eller fælles friarealer i lokalplan 668 (bilag 6), jf. side 62-63 i lokalplanen, og det er Kommunens opfattelse, at Ejendommen kan udnyttes på økonomisk rimelig måde, når man i øvrigt også sammenligner med de omkringliggende ejendomme.

Det er således Kommunens opfattelse, at intensitetsgrænsen i planlovens § 48, stk. 3 ikke er overskredet, og Kommunen som følge heraf ikke har en overtagelsespligt.

3.3 Forældelse

Såfremt overtakstionskommissionen finder, at betingelserne for overtagelse i henhold til planlovens § 48 er opfyldt, gør Kommunen det gældende, at Ejerens overtagelseskrav er forældet.

Som nævnt ovenfor i pkt. 3.2.1, hviler et eventuelt overtagelseskrav for Ejeren på lokalplan 1.01, idet de efterfølgende lokalplaner ikke medfører en ændring af status quo, ift. hvad der gjaldt forinden de efterfølgende lokalplaners vedtagelse.

Idet overtagelseskravet er stiftet forinden forældelseslovens ikrafttræden den 1. januar 2008, er forældelsesfristen 20 år, jf. danske lov 5-14-4, jf. forældelseslovens § 30. Idet Ejendommens anvendelse ifølge Kommunens oplysninger har været uændret siden lokalplan 1.01's vedtagelse, er forældelsen begyndt at løbe fra lokalplan 1.01's vedtagelse, dvs. fra 1977. Det bemærkes i denne forbindelse, at det er uden betydning, at Ejeren først erhvervede Ejendommen i 1986 for forældelsesfristens begyndelsestidspunkt, da Ejeren indtræder i den tidligere ejers rettigheder og pligter ved erhvervelse af Ejendommen. Ejerens eventuelle overtagelseskrav er således under alle omstændigheder forældet.

Som nævnt har Ejeren gjort det gældende både i sit brev af 7. juli 2020 til overtaksationskommissionen og tidligere for taksationskommissionen, at det er den seneste lokalplanvedtagelse, der er afgørende for vurderingen af forældelsesspørgsmålet. Ejeren har henvist til, at en lokalplanvedtagelse medfører ophævelse af de tidligere gældende lokalplaner, og at forældelsen altid vil løbe fra seneste lokalplan. Det er Kommunens opfattelse, at Ejerens eventuelle overtagelseskrav ifølge lokalplan 1.01 må bestå uanset ophævelsen af lokalplan 1.01, når Ejendommen også i senere lokalplaner udlægges til samme formål, idet de senere lokalplaner ikke ændrer ved Ejerens retstilling, som gjorde sig gældende ifølge lokalplan 1.01, jf. pkt. 3.2.1, således forældelsen skal regnes fra lokalplan 1.01's vedtagelse. Når der nu gælder en forældelsesfrist, kan det næppe være lovgivers intention, at der skal løbe en ny forældelsesfrist for Ejeren af den blotte omstændighed, at der vedtages en ny lokalplan, når den nye lokalplan på ny udlægger Ejendommen til et offentligt formål, og forældelsen må således løbe fra det tidspunkt, hvor Ejendommen blev udlagt til offentligt formål første gang, dvs. ved lokalplan 1.01's vedtagelse.

4. *Erstatningsfastsættelsen*

Som nævnt synes taksationskommissionen i forbindelse med erstatningsfastsættelsen at have taget udgangspunkt i forholdene i 1995 med korrektion for prisudviklingen for området siden 1995.

Kommunen bemærker indledningsvist, at det uanset på hvilket eventuelt grundlag overtakstionskommissionen kommer frem til, at Kommunen har en overtagelsespligt, kan det umuligt være forholdene i 1995, som er afgørende for erstatningsfastsættelsen. Skæringstidspunktet for vurderingen af Ejendommens handelsværdi må være det tidspunkt, som giver anledning til indtrædelse af Kommunens overtagelsespligt, og erstatningen må således enten skulle fastsættes med udgangspunkt i de forhold, der gjorde sig gældende før den seneste lokalplanændring i henhold til lokalplan 668 eller alternativt med udgangspunkt i de forhold, der gjorde sig gældende før, at Ejendommen blev udlagt til offentligt formål første gang i henhold til lokalplan 1.01.

Såfremt overtaksationskommissionen finder, at erstatningen skal fastsættes med udgangspunkt i de forhold, der gjorde sig gældende før den seneste lokalplanændring i henhold til lokalplan 668, gør Kommunen gældende, at erstatningen skal fastsættes til 0 kr.

Det er den forbindelse Kommunes opfattelse, at hvis Ejerens overtagelseskrav hviler på lokalplan 688, må erstatningsfastsættelsen også nødvendigvis skulle tage udgangspunkt i de forhold, der gjorde sig gældende forinden lokalplan 668's vedtagelse, dvs. med udgangspunkt i Ejendommen er udlagt til "offentlige institutioner og anlæg" i henhold til lokalplan 1.37. Det må være logisk, at hvis det er den omstændighed, at Ejendomme udlægges fra "offentlige institutioner og anlæg" i henhold til lokalplan 1.37 (bilag 5) til "friarealer og anlæg til sikring mod oversvømmelse og tilbageholdelse af regnvand" i henhold til lokalplan 668, som begrunder, at Kommunen har overtagelsespligt, må det nødvendigvis også kun være det økonomiske tab, som Ejeren lider ved den pågældende lokalplanændring, som Ejeren kan kræve erstattet. Det er som redegjort for i pkt. 3.2.1, Kommunens opfattelse, at udlæggelsen af et areal til offentligt formål bevirker, at Ejendommen ikke har nogen markedsværdi, og da erstatningsfastsættelsen skal fastsættes i

overensstemmelse med grundlovens § 73 om "fuldstændig erstatning", dvs. hvad en uafhængig fornuftig tredjemand ville erhverve Ejendommen for, må erstatningen skulle fastsættes til 0 kr.

Såfremt overtakstionskommissionen finder, at en eventuel erstatning skal fastsættes med udgangspunkt i de forhold der gjorde sig gældende før, at Ejendommen blev udlagt til offentlig formål første gang, gør Kommunen det gældende, at erstatningen skal fastsættes til 5,50 kr. pr m^2, i overensstemmelse med den af Kommunen indhentede ejendomsmæglervurdering, jf. bilag 14, og subsidiært, at erstatningen skal fastsætte skønsmæssigt til et lavere beløb end fastsat af taksationskommissionen, hvor overtaksationskommissionen navnlig lægger vægt på følgende forhold:

- *Ejendommen egner sig ikke til bebyggelse eller anden intensiv anvendelse, da Ejendommen generelt er vandlidende.*
- *Størstedelen af Ejendommen er § 3-beskyttet område.*
- *Den offentlige ejendomsvurdering var både før og efter lokalplan 668's vedtagelse på 24 kr. for Ejendommen.*
- *Der har siden 1990 gjaldt et generelt udstykningsforbud i henhold til lokalplanerne.*

I forhold det generelle udstykningsforbud har Ejeren fremført følgende bemærkninger i sit brev af 7. juli 2020:

> *"I relation til Kommunens indsigelser om, at arealerne ikke er anvendelige i øvrigt grundet udstykningsbebyggelsesforbud, gøres det gældende, at Kommunes første køb af dealareal og efterfølgende udmatrikulering, som følge af ekspropriationen, jf. bilag E, blev besluttet og gennemført efter den af kommunen påberåbte generelle bebyggelsesforbud i 1990, hvorfor det evident kan dokumenteres, at Kommunen både via tidligere lokalplan og via sin rolle som offentlig myndighed, har den nødvendige evne til at anvende arealerne økonomisk forsvarligt.*
>
> *Endvidere henvises til tilladelse til udstykning og bebyggelse, som Kommunen har afgivet dispensation fra tidligere lokalplansforbud, til opførelse af seks boliger på Vej i Jyllinge Nordmark – nabo til omhandlende areal.*
>
> *Kommunen anvender derfor i praksis, en meget "løs" anvendelse af begrebet "forbud", hvilket princip må afspejle sig i muligheden for at opnå en reel og korrekt erstatning, jf. Grundlovens § 73."*

Kommunen bemærker hertil, at Kommunen er uenig i, at det anførte kan tages til indtægt for, at der er tale om en meget løs anvendelse af lokalplanernes udstykningsforbud. Kommunen har haft en stram administrationspraksis og har gennemgående håndhævet det generelle udstykningsforbud i Jyllinge Nordmark gennem de sidste tre årtier. I lokalplan 1.37 blev der udpeget en konkret udstykningsmulighed på Birkeengen, som er videreført til lokalplan 668. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 668 blev det besluttet at udpege yderligere en række ejendomme, herunder på Vej , med henblik på at muliggøre andre boligtyper end parcelhuse i området. En forudsætning for de nye udpegninger var, at de lå på arealer, der ikke er oversvømmelsestruede. Kommunen mener derfor ikke, at udstykningsforbuddet har været "løst" håndhævet i praksis.

Kommunen bemærker til sidst, at den indhentede ejendomsmæglervurdering af Ejeren (bilag D) ikke kan lægges til grund for erstatningsfastsættelsen, såfremt kommissionen i øvrigt finder, at det er forholdene før, at Ejendommen blev udlagt til offentligt formål første gang, der er afgørende for erstatningsfastsættelsen. Som også anført for taksationskommissionen er ejendomsvurderingen baseret på, at Ejendommen kan bebygges med boliger og derfor fejlagtigt tager udgangspunkt i prisudviklingen på parcelhuse i Roskilde. Der henvises til Kommunens brev af 8. januar 2019 til taksationskommissionen.

5. ***Afsluttende bemærkninger***

Vedrørende sagsomkostninger forstår Kommunen Ejerens brev af 7. juli 2020 således, at Ejeren gør gældende, at han ønsker den af taksationskommissionen tilkendte godtgørelse på 10.000 kr. for omkostninger til sagkyndig bistand forhøjet og ønsker omkostningerne hertil dækket efter regning.

Ejeren henviser til, at det er Ejerens opfattelse, at Kommunen har undladt at oplyse sagen korrekt og fyldestgørende i forbindelse med sagens indbringelse og behandling med deraf højere omkostninger til sagkyndig bistand for Ejeren.

Kommunen bemærker indledningsvist, at der ikke betales godtgørelse efter regning, jf. KFE 2000.247. Desuden er Kommunen uenig i, at Kommunen skulle have undladt at oplyse sagen korrekt og fyldestgørende for taksationskommissionen, og Kommunen mener ikke, at sagen er af særlig kompleksitet eller er særlig omfattende.

Kommunen anmoder på den baggrund overtaksationskommissionen om at fastsætte godtgørelse til sagkyndig bistand efter sædvanlig taksationspraksis i henhold til vejlovens § 110, jf. planlovens § 50, stk. 2."

Til den mundtlige forhandling bemærkede kommunens advokat endvidere, at sagen er af principiel karakter. Såfremt overtaksationskommissionen når frem til, at kommunen har overtagelsespligt vil det skabe en præcedens, hvor der kan gives erstatning, når den underlæggende anvendelse i et areal udlagt til offentligt formål ændres.

Adspurgt af kommunens advokat bemærkede ejeren, at arealet blev anvendt til landbrugsmæssig drift, da han købte arealet tilbage i 1985. Kommunen finder ikke, at taksationskommissionens afgørelse fra 1995, hvor naboarealet blev handlet til 50 kr. pr. m^2, kan ligges til grund for erstatningsudmålingen. Det bemærkedes i denne sammenhæng, at ejeren på daværende tidspunkt var borgmester i kommunen, hvorfor overtaksationskommissionen bør være særlig varsom med at tillægge afgørelsen vægt. Prisudviklingen fra 1985 til 1995 på 2,58 kr. til 50 kr. pr. m^2 virker usandsynlig høj. Det er kommunens opfattelse, at denne stigning ikke skyldes arealets overførsel til byzone, da en privat grundejer ikke kan realisere et offentlig formål. Ejeren kan sælge til kommunen eller håbe på, at ejendommen bliver eksproprieret. Der henvistes til Gr 1 kovdommen (U2008.2823H), hvor det fremgår, at grundejeren ikke høster merværdien af, at et areal udlagt til offentligt formål overføres fra landzone til byzone. Det understregedes, at erstatningen i stedet bør tage udgangspunkt i den af kommunen fremlagte mæglervurdering herunder det forhold, at arealet, før det blev udlagt til offentligt formål, blev anvendt som landbrugsjord. Der henvistes endvidere til retspraksis, som fastslår, at erstatningen, i mangel af sammenligningshandler, bør tage udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering.

Lone Plovstrup præciserede, at det i lokalplan 668 stadig er muligt at anvende arealet til tekniske anlæg. Det er alene muligheden for at bygge institutioner, der ikke er videreført i lokalplan 668. Når der i anvendelsesbestemmelsen 3.2 står, at delområde E udlægges til offentlige formål som institutioner, friarealer og tekniske anlæg, skyldes det, at delområde E også omfatter andre arealer, hvor byggeretten er bibeholdt. Det bemærkedes endvidere, at kommunen i 2014 lavede en vurdering, hvor det fastholdtes, at mosen var et § 3 beskyttet moseareal.

Under den mundtlige forhandling fremlagde Roskilde Kommune to kortudtræk fra Miljøportalen, som viser de § 3 beskyttede eng- og mosearealer på ejendommen.

Ejerens advokat fremsatte påstand om, at kommunen er forpligtet til at overtage ejendommen til en pris på kr. 172,50 pr. m^2, jf. sagens bilag D, subsidiært bør der ske stadfæstelse af taksationskommissionens kendelse af 2. oktober 2019.

Til støtte for påstanden henviste ejerens advokat til sine tidligere fremsendte indlæg samt gennemgang af lokalplaner. Advokaten henviste ligeledes til det seneste indlæg af 7. juli 2020, som gengives i uddrag umiddelbart herefter:

"(…) Idet jeg i det hele henviser til indlæg af 6. november 2018, 9. og 11. januar 2019 for Taksations-kommissionen og Taksationskommissionens afgørelse af 2. oktober 2019, skal jeg hermed fremkomme med følgende opsummerende bemærkninger:

Med henvisning til indlæg af 6. november 2018, har Taksationskommissionen i sin afgørelse af 2. oktober 2019, side 6 sidste afsnit og side 7 fastslået, at Roskilde Kommune skal tilpligtes at overtage arealet.

Resultatet er en naturlig følge af en nøje og grundig gennemgang af lokalplanerne 1.27, bilag 4, hvor det for så vidt angår matr.nr. 1 helt konkret af lokalplanen på side 9, § 3, stk. 3, afsnit 2, følger, at der sker udlæg af:

"areal mrk. 2 (matr.nr. 1) reserveareal for offentlige institutioner og anlæg"

Dette skal læses i konteksten af lokalplanens formål, jf. § 1, på side 9, som er

- at sikre områdets overgang fra sommerhusområde til boligområde,

- at fastholde mulighederne for offentlig adgang til kystarealerne,'

- at fastholde arealreservationerne til lokal serviceforsyning (min fremhævning) samt

- at fastholde områdets åbne og grønne karakter.

og lokalplan 1,37, bilag 5, hvor det i § 3, stk. 2, afsnit 1 fremgår, at

"De på kortbilag 4 med skravering og kraftig signatur indtegnede arealer, udlægges til følgende formål (min fremhævning):

Delområde 3 (matr.nr. 1 og 3) offentlige institutioner og anlæg (min fremhævning)

Kommunens formulering af § 3 og udarbejdelse af kortbilag 4, skal ses i lyset af lokalplanens § 1

"Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets fortsatte ændring fra sommerhusområde til boligområde til helårsbebyggelse.
- at fastholde og udvide arealer til lokal serviceforsyning (min fremhævning), herunder arealer til offentlige formål.
- at fastlægge nye udstykningsbestemmelser for en del af området.
- at fastholde områdets åbne og grønne karakter.
- at fastholde mulighederne for offentlig adgang til kystarealerne."

Det fremgår tydeligt af lokalplan 1.37, at Kommunen ikke har haft til hensigt at ændre på arealudnyttelsen i forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan.

Modsat lokalplan 668, bilag 6, side 40, hvor det i henhold Lokalplan 668's formål, af § 1,

"Lokalplanen har til formål at:

• sikre at Jyllinge Nordmark fortsat udvikler sig til et attraktivt boligområde med plads til variation og fællesskab

• muliggøre anlæg der kan sikre Jyllinge Nordmark mod oversvømmelser

• bevare og styrke områdets grønne identitet

• sikre offentlighedens adgang til naturen ved udlæg af stiforløb langs Roskilde Fjord og Værebro Å

• muliggøre at sommerhuse kan ændre status til helårsbeboelse

• fastholde generelt udstykningsforbud for at undgå yderligere fortætning

• styrke og bevare kulturhistoriske spor"

Som det fremgår af ovenstående gengivelse af § 1, er der en klar ændring i formål i lokalplan 668, sammenlignet med formål i lokalplan 1,27 og 1,37. Tidligere lokalplaners formålsbestemmelser og regulering omkring matr.nr. 1 *, "offentlige institutioner og anlæg", var ikke længere en del af Roskilde Kommunes formål ved lokalplanlægning.*

Derimod følger det af Kommunens redegørelse, bilag 6, side 13, "Formål og indhold", at:

"Lokalplanens primære formål er at fremtidssikre bebyggelsen i Jyllinge Nordmark mod øget nedbør og stormflod." Dette i overensstemmelse med ændringen i planloven, pr. 1. juli 2012, som også anført af Taksationskommissionen, jf. afgørelse af 2. oktober 2019, side 7, 3. afsnit, og som anført som hjemmel for formålsændringen i lokalplan 612 af Kommunen i bilag 6, side 13.

Og yderligere begrænsninger i anvendelse varsles som led i hjemmelshenvisningen, afsnit 2-3, bilag 6, under samme overskrift:

"Hjemlen rummer ikke alle de tiltag, der er behov for at gennemføre for at klimatilpasse Jyllinge Nordmark.

Redegørelsen skal derfor ses som en vigtig hensigtserklæring, som alle aktører i området kan handle ud fra."

Endvidere følger Kommunens reelle hensigt med matr.nr. 1 *af bilag 6, side 24:*

*"**Plads til fællesskabet***
For at understøtte det lokale fællesskab er der udlagt fælles friarealer langs fjorden, Værebro Å og Området *. Ved fælles friarealer forstås grønne områder til brug for ophold og rekreation under åben himmel.*
…

I lokalplanen er areal for enden af Vej *samt friarealet ved* Området *derfor udpeget som lokaliteter, hvor der kan etableres faciliteter, der kan understøtte fællesskabet (min fremhævning)"*

I denne kontekst skal lokalplanens § 3, stk. 1 og 2 læses:

§ 3. stk. 2, 5. pkt.:

- *Delområde F udlægges til fælles friarealer med rekreative funktioner samt mulighed for etablering af tekniske anlæg, der håndterer regn- og overfladevand og/eller forebygger oversvømmelser.*

Ved gennemsyn af kortbilag 4 og 4a, fremgår det, at matr.nr. 1 *er udlagt til "fælles friareal og klimatilpasning" under delareal F.*

Det er derfor også evident, at betingelserne for anvendelse af planlovens § 48 er opfyldt.

- *Ejeren kan IKKE fortsætte den anvendelse af ejendommen, som ejeren tidligere har praktiseret, idet Kommunen gik fra at vurdere ejendommens værdi til kr. 50 pr. m^2 i 1996, jf. bilag F, til mellem kr. 0-5,50 i 2018. Bemærk venligst at dette på trods af den prisudvikling, som er underlagt Jyllinge siden 1995.*
- *Anvendelsen, offentlige formål og friareal, er IKKE udtryk for en økonomisk rimelig udnyttelse af ejendommen, som er centralt placeret i større bybebyggelse med normal høj økonomisk udnyttelsesgrad.*
- *Ejendommen kan IKKE længere udnyttes i overensstemmelse med omkringliggende ejendomme, idet der som beskrevet i indlæg af 6. november 2018, side 2, vedrørende lokalplan 1,37 og dennes kortbilag 4, er sket en væsentlig forrykkelse af Kommunens placering af arealer som er udlagt til offentlige formål og friarealer. Med henvisning til lokalplan 1,37, kortbilag 4, fremgår det evident, at arealer udlagt til offentlige formål og friarealer ved tidligere lokalplaner, ALENE var placeret i byzonens perifere områder og ikke centralt som Kommunen har gjort ved lokalplan 668, hvor ejendommen nu ikke længere kan anvendes til egnet formål, medmindre Kommunen sikre nødvendige dispensationer og selv etablere økonomisk anvendelige projekter på ejendommen. Denne opfattelse fremgår tillige af Kommunens egne indlæg, jf. indlæg af 4. december 2018, side 3, midtfor, hvor der citeres fra sagens bilag 17. Kommunen gjorde gældende over for min klient, at ejendommen alene var kr. 0 værd. Der henvises ydermere til sagens bilag 14, hvoraf det fremgår, at Kommunens mægler er af den opfattelse, at ejendommen er værdiløs.*

Der henvises i øvrigt til indlæg af 6. november 2018 og 2. januar 2019, hvoraf fyldestgørende redegørelse og sammenligning af historiske lokalplaner, er fremlagt.

Det er derfor evident, at Kommunen er forpligtet til at overtage arealet, jf. planlovens § 48.

Det gøres i den forbindelse gældende, at der ved prissætning skal ske fuldstændig erstatning, jf. grundlovens § 73.

I den forbindelse gøres det gældende, at det er Kommissionens, såvel som domstolenes opfattelse, at der skal tages udgangspunkt i en pris, hvor arealet ikke er reguleret af lokalplanens begrænsninger, hvorfor der skal tages udgangspunkt i de muligheder, tidligere lokalplan hjemlede – lokalplan 1.37.

Området er ifølge lokalplan 1.37 udlagt til offentlige institutioner og anlæg, jf. bilag 5, § 3 og kortbilag 4. Denne udnyttelse skal gælde for vurderingen, jf. Taksationskommissionen og almindelig dansk ekspropriationspraksis. Dette var i øvrigt ligeledes Kommunens formål med erhvervelsen i 1996, hvor delareal nr. 2, blev opkøbt til etablering af offentlig daginstitution, jf. bilag E og F.

Det gøres ydermere gældende, at det ingen betydning har for korrekt og fyldestgørende udmåling af værdien, at ejendommen ved min klients erhvervelse, var udlagt til offentlige formål, jf. Taksationskommissionens 2. afsnit præmis i afgørelsen fremlagt som sagens bilag E, på side 3.

Taksationskommissionens fremgangsmåde og beregningsgrundlag, er allerede fastlagt af Taksati-onskommissionen ved denne afgørelse, jf. bilag E og henset til prisudviklingen siden 1995, jf. sagens bilag F, kan prisen ingensinde blive under kr. 50 pr. m^2 tillagt den i markedet dokumenterbare prisudvikling.

Det gøres derfor gældende, at Kommunen er forpligtet til at overtage ejendommen til en pris på kr. 178,50 pr. m^2, jf. sagens bilag D, subsidiært stadfæstelse af Taksationskommissionens kendelse af 2. oktober 2019. Såfremt Overtaksationen ønsker at beregne værdien uden mosens areal, skal det bemærkes, at

mosen i henhold til § 3 udpegning, omfatter 23% af det samlede areal, men at mosen ikke længere fremstår som mose, eller som vandlidende areal i øvrigt.

I relation til Kommunens indsigelser om, at arealerne ikke er anvendelige i øvrigt grundet udstyknings-/bebyggelsesforbud, gøres det gældende, at Kommunens første køb af delareal og efterfølgende udmatrikulering, som følge ekspropriationen jf. bilag E, blev besluttet og gennemført efter den af Kommunen påberåbte generelle bebyggelsesforbud i 1990, hvorfor det evident kan dokumenteres, at Kommunen både via tidligere lokalplan og via sin rolle som offentlig myndighed, har den nødvendige evne til at anvende arealerne økonomisk forsvarligt.

Endvidere henvises til tilladelse til udstykning og bebyggelse, som Kommunen har afgivet dispensation fra tidligere lokalplansforbud, til opførelse af seks boliger på Vej i Jyllinge Nordmark – nabo til omhandlende areal.

Kommunen anvender derfor i praksis, en meget "løs" anvendelse af begrebet "forbud", hvilket princip må afspejle sig i muligheden for at opnå en reel og korrekt erstatning, jf. Grundlovens § 73.

I relation til forældelse og anbringender om Kommunens forhåndstilsagn om overtagelse, henvises i det hele til tidligere indlæg.

--oo0oo--

I relation til sagens omkostninger, skal Kommunen tilpligtes af betale fulde og arbejdstilsvarende omkostninger, idet Kommunen, jf. parternes indlæg for Taksationskommissionen, evident har undladt at oplyse sagen korrekt og fyldestgørende i forbindelse med sagens indbringelse og behandling, hvorfor min klient har måtte sikre korrekt og fyldestgørende sagsfremstilling og bevisførelse.

Kommunen bør som følge heraf, ikke kunne opnå en økonomisk besparelse, ved ikke at sikre, at sagen oplyses på ordentlig og fyldestgørende vis, hvorfor Kommunen bør tilpligtes at betale yderligere og fyldestgørende omkostninger, svarende til sagens genstand og arbejdet forbundet hermed."

I indlæg af 6. november 2018 fra ejerens advokat fremgår følgende angående forældelsesspørgsmålet:

"Det gøres endvidere gældende, at min klients krav på overtagelse, jf. planlovens § 48, ikke er forældet, herunder særligt, fordi overtagelse stedse er blevet fastholdt siden Kommunens lokalplan 612 og igen under lokalplan 668 – det vil sige siden Kommunen besluttede nu lokalplan.

Det bestrides i den forbindelse, at den af Roskilde Kommune henviste afgørelse, KFE 01.239, har den præjudicielle virkning, at min klients ret til overtagelse efter planlovens regler, forældelse 3 år efter vedtagelse af den første vedtagende lokalplan med udlæg af ejendommen til offentlige formål.

Ifølge afgørelsen er det netop de konkrete forhold og planlægningen for den omhandlende grund, der er afgørende for, om der kan indtræde forældelse og i givet fald hvornår. Dertil kommer, at det ikke fremgår af afgørelsen, at der havde været mellemliggende lokalplanstiltag for det konkrete areal, hvorfor afgørelsen ej heller tager stilling til, om det er den blotte vedtagelse af overskriften "offentlige formål", eller den konkrete lokalplansvedtagelse der er afgørende, som faktuelt er relevant i nærværende sag.

Det gøres i den forbindelse gældende, at det ALTID vil være den seneste lokalplansvedtagelse, der er afgørende for vurdering af forældelse, idet en senere vedtaget lokalplan, ALTID ophæver tidligere lokalplaner og deres retsvirkninger, for et givent område. Der er derfor tale om et nyt reguleringsforhold, som er underlagt forældelseslovens regler fra vedtagelsestidspunktet, eller fra tidspunktet for ikrafttræden af den begrænsende forhold i lokalplanlægningen.

Dertil kommer, at det er den konkrete lokalplanlægning der skal anses som værende omfattet af planlovens § 48's muligheder i henhold til forældelseslovens regler, og ikke den blotte overskrift "udlæg til offentlige formål", som ikke nødvendigvis er afgørende for den konkrete anvendelse af ejendommen, jf. tillige KFE 01.239.

Nærværende sag er netop et typeeksempel på konsekvenserne af den underliggende konkrete lokalplanlægnings betydning for en ejendom, og at det derfor ikke kan være overskriften der er afgørende, men derimod den underliggende lokalplanlægning.

En ejendoms anvendelsesmuligheder og værdi, kan variere fra udlæg til offentlige institutioner og anlæg med en værdi på 172,50 pr. m^2, til udlæg til friarealer til sikring af fællesskabet med en værdi på kr. 9,5 pr. m^2, alt under samme overskrift "udlæg til offentlige formål".

Forældelsesspørgsmålet skal derfor afgøres efter de konkrete forhold og ikke efter overskriften "offentlige formål".

Forældelse i relation til lokalplanlægning kan derfor tidligst indtræde, 3 år efter at den konkrete offentlige regulering, der begrænser borgerens anvendelsesmuligheder, er vedtaget."

Til den mundtlige forhandling understregede ejerens advokat, at der er sket en væsentlig ændring med vedtagelsen af lokalplan 668. Selvom lokalplan 612 blev ophævet, fastholdtes det, at lokalplanen er relevant i forhold til at få belyst de ændringer, der er sket med den offentlige ejendomsvurdering. Med vedtagelse af lokalplan 612 blev den offentlige ejendomsvurdering ændret til 0 kr. Det anførtes, at anvendelsesmulighederne og formålet i lokalplan 612 og 668 er ens. I lokalplan 668 er der alene sket en mindre proforma ændring i anvendelsesbestemmelsen, så ejendomsvurderingen kunne vende tilbage til den tidligere vurdering. Det anførtes, at der kan støttes ret på redegørelsens beskrivelse af arealet som fælles friareal. Ejerens advokat bemærkede, at betingelserne for overtagelse efter planlovens § 48 er opfyldt, da ejeren ikke længere kan udnytte ejendommen økonomisk som følge af ændringen til fælles friareal. Ejeren frygter, at kommunen på et senere tidspunkt vil lave en ny lokalplan, hvor arealet skal bruges til klimasikring, og at kommunen i dette tilfælde vil kunne erhverve arealet til 0 kr. på grund af ændringen i lokalplan 668. På den måde snydes ejeren for fuld erstatning efter grundlovens § 73.

Ejerens advokat bemærkede, at den historiske anvendelse af arealet dokumenterer, at det kan bruges til bebyggelse af offentlig institution og klimasikring. Det bestrides, at området er vandlidende. Hvis det var tilfældet, ville der ikke kunne være anlagt daginstitution på naboarealet, som ovenikøbet er lavere beliggende end matr. 1 . Endvidere har kommunen selv igangsat initiativer i området, der har forbedret vandforholdene. Det bemærkedes, at der ikke længere er tale om en mose på området, og at beskyttelsen efter naturbeskyttelseslovens § 3 en dynamisk ting, der hele tiden ændrer sig. Ejerens advokat fremlagde et kortudtræk, der viser mosens størrelse (1.610 m^2) samt placering på ejendommen.

I forhold til engarealet fremlagde ejerens advokat bekendtgørelse nr. 1067 af 21. august 2018 om beskyttede naturtyper, hvoraf det fremgår, at naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2 kun gælder for tilstandsændringer til landbrugsformål, når engarealer d. 1. juli 1992 lå i byzone- eller sommerhusområde. I lokalplan 1.01 fra 1977 fremgår, at ejendommen er beliggende i sommerhusområde. Med lokalplan 1.27 vedtaget 14. november 1990 overgik ejendommen fra sommerhusområde til byzone. På denne baggrund anførtes det, at der ikke er tale om et § 3 beskyttet engareal, som hindrer en overtagelse af arealet efter planlovens § 48.

I forhold til arealfastsættelsen fastholdtes det, at kommunens vurdering af ejendommen til 0 kr. ikke er korrekt. Arealet er det eneste i området, der vil være oplagt til klimasikring. Dette har en klar værdi, som

skal erstattes. Der henvistes til den mæglervurdering, ejeren har fremlagt. At værdien falder fra 50 kr. i 1995 til 0 kr. i 2018, kan i ejerens optik alene skyldes ændringerne i lokalplanen. Det bestrides, at prisudviklingen i området ikke skal afspejles i ejendommens værdi. At ejendommens værdi stiger fra 2,58 kr. pr. m^2 i 1985 til 50 kr. pr. m^2 i 1995 er at naturligt resultat af, at ejendommen i 1990 overgår til byzone og de forventninger, der følger med i denne forbindelse.

Lodsejerens advokat anførte, at godtgørelsen for sagkyndig bistand bør forøges grundet sagens karakter og omfang samt det forhold, at det er kommunen, ikke lodsejeren, der har anket taksationskommissionens afgørelse.

Til støtte for ejerens påstand om overtagelsespligt for et areal udlagt til fælles friareal, og at der ikke findes nogen tidsfrist for fremsættelse af overtagelsesbegæring i medfør i planlovens § 48 fremlagdes hhv. MAD 1996.1086 og MAD 2016.120.

Overtaksationskommissionens bemærkninger og afgørelse

Overtaksationskommissionen skal i nærværende sag tage stilling til, om lokalplan 668 begrænser ejeren i en sådan grad, at overtagelsespligten efter planlovens § 48 realiseres.

Overtaksationskommissionen bemærker indledningsvist, at eventuelle aftaler mellem Roskilde Kommune og ejeren, samt en eventuel forventningsværdi knyttet hertil, er et civilretligt anliggende, som kommissionen ikke forholder sig til eller tillægger vægt i sagens behandling.

Overtaksationskommissionen finder ikke, at overtagelseskravet efter planlovens § 48 er forældet, da forældelsesfristen løber fra vedtagelsen af lokalplan 668 i 2018. At ejendommen har været udlagt til offentligt formål i tidligere lokalplaner ændrer ikke herpå, da sagen, efter kommissionens opfattelse, beror på de konkrete ændringer, lokalplan 668 medfører i forhold til den hidtidige gældende lokalplanlægning.

Overtaksationskommissionen stadfæster således taksationskommissionens vurdering af, at Roskilde Kommune er pligtig at overtage ejendommen i medfør af planlovens § 48. Der henvises til taksationskommissionens begrundelse. Overtaksationskommissionen har særligt lagt vægt på, at det af lokalplan 668 fremgår, at ejendommen er udlagt til fælles friareal, hvilket medfører en begrænsning i udnyttelsen af ejendommen - og dermed et værditab for ejeren.

Da det i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede moseareal er underlagt begrænsninger i udnyttelsesmulighederne, finder overtaksationskommissionen ikke, at der skal betales erstatning for dette areal, som udgør ca. 1.610 m^2. Ejendommens restareal udgør herefter 5.930 m^2. Overtaksationskommissionen har lagt til grund, at engarealet er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 1 i bekendtgørelse nr. 1067 af 21. august 2018 om beskyttede naturtyper, og derfor ikke falder under beskyttelsen i naturbeskyttelseslovens § 3. Efter en vurdering af de konkrete forhold på ejendommen, finder overtaksationskommissionen ikke, at ejendommen er vandlidende i en sådan grad, at det hindrer udnyttelse af ejendommen.

På baggrund af købsprisen på 50 kr. pr. m^2 for den frasolgte del af ejendommen, matr.nr. 3 , sammenholdt med den almindelige prisstigning fastsættes erstatningen skønsmæssigt til 75 kr. pr. m^2, som angivet i taksationskommissionens kendelse.

Sagen afgøres herefter således:

Taksationskommissionens kendelse stadfæstes, idet der dog ikke skal betales erstatning for det i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttede moseareal.

For overtagelse af matr.nr. 1 , Jyllinge By, Jyllinge betaler Roskilde Kommune Lodsejer
75 kr. pr. m^2 for 5.930 m^2, i alt 444.750 kr.

Roskilde Kommune skal betale ejeren en godtgørelse på 15.000 kr. til dækning af dennes nødvendige udgifter til sagkyndig bistand for begge instanser, jf. vejlovens § 110.

Roskilde Kommune betaler omkostningerne ved overtaksationskommissionens virksomhed.

Erstatningen forrentes efter diskontoen den 25. april 2018, jf. lov om offentlige veje m.v. § 120.

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.

Bo Tarp

Edvard Traberg Poul Erik Salebjerg-Hansen

Jan Hjort

/Juridisk sekretær, Line Lage, cand.merc.jur.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Viborg, den 17. november 2020



Tina S. Pedersen, kontorfuldmægtig