Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland

Kendelse

Forretning den 23. marts 2023

Sagsnr. 2022-104416. TK 8/2022

Sagens parter:

Ejere: Lodsejer 1 og Lodsejer 2

(herefter benævnt lodsejerne)

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

Beliggende: Adresse

4300 Holbæk

(Lb.nr. 4-5)

Mod

Anlægsmyndighed: Holbæk Kommune

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

Overtaksationskommissionen ændrer Taksationskommissionens afgørelse

---

Indledende oplysninger

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

Torsdag den 23. marts 2023, ca. kl. 11:40 samledes Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland på Adresse, 4300 Holbæk. Til stede ved overtaksationskommissionens behandling af sagen var formanden, Ivan Kenn Skaaning Hansen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer, Preben Birch og Henrik Tage Carlsen, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, Tue Tortzen og Erling Rørdam.

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

Sagen er indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland af lodsejerne ved e-mail den 6. november 2022. Lodsejerne, Lodsejer 1 og Lodsejer 2, var til stede med deres repræsentant, rådgiver, Finn Hallenberg.

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

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

Sagens oplysninger

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

Matr.nr. Matr.nr., Søstrup By, Søstrup har ifølge tingbogen et areal på 12.460 m^2, heraf 3 m^2 vej, beliggende i landzone. Ejendommen er i Kommuneplan 2021 for Holbæk Kommune udlagt til fremtidig byzone, jf. kommuneplanramme 14.B09 – Søstrup (udlagt til boligområde – åben / lav og tæt / lav boligbebyggelse). Det fremgår ikke af kommuneplanen hvornår i den 12-årige planperiode arealet forventes overført til byzone ved lokalplan.

Matr.nr. Matr.nr., Sasserup By, Søstrup, har ifølge tingbogen et areal på 14.008 m^2, heraf 256 m^2 vej, Ejendommen er beliggende i landzone. Landbrugsejendommen (der er vurderet som en beboelsesejendom) er ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2019 og 2021 vurderet til en kontant ejendomsværdi på 2.200.000 kr., heraf grundværdi 585.800 kr.

Arealet der fragår ejendommen matr.nr. Matr.nr. til cykelsti er 98 m^2, heraf 0 m^2 vej. Yderligere foretages der midlertidig erhvervelse af et areal, som skal benyttes under anlægsarbejdet som arbejdsareal på 941 m^2. I det eksproprierede arbejdsareal fjernes samtidig ca. 152 meter læhegn / beplantningsbælte med trærække med skov-/fuglekirsebærtræer, som lodsejerne ønsker genetableret. Arealet, der fragår ejendommen matr.nr. Matr.nr. til cykelsti er 2 m^2, heraf 2 m^2 vej.

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

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

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

- E-mail af 9. november 2022 - oversendelse af sag
- Kendelse af 5. oktober 2022 - TK 8-2022 Søstrupvej cykelsti lbnr. 4-5
- E-mail af 6. november 2022 fra lodsejerne - fremsendelse af klage

- Protokol for lb.nr. 4-5 – dateret 4-11-2021
- Erstatningstilbud for lb.nr. 4-5 – dateret 10-12-2021

Taksationskommissionens afgørelse af 5. oktober 2022

*"**KENDELSE.***

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

Det eksproprierede areal ligger i landzone, men har i kraft af sin nærhed til Søstrup by en højere forventningsværdi end værdien som landbrugsjord, hvilket bekræftes af, at arealet i kommuneplanen er reserveret til beboelse. Der er ingen oplysning om eller dokumentation for, at arealet på nuværende tidspunkt eller i nærmeste fremtid vil kunne sælges som råjord til bebyggelse.

På baggrund af oplysningerne om arealet vurderer Taksationskommissionen, at erstatningen for afståelse af areal passende kan ansættes til 70 kr./m2, som tilbudt af kommunen.

Taksationskommissionen vurderer, at den tilbudte erstatning for strukturskader vil give ejerne fuld erstatning for midlertidig brug af et arbejdsareal. Der skal ikke herudover ydes et lejebeløb for den midlertidige brug af arbejdsarealet.

Ved tab af beplantning skal der ydes en erstatning for værdien af den beplantning, som skal fjernes. Der skal ikke ydes en erstatning svarende til, hvad udgifterne til genetablering af en tilsvarende beplantning må antages at blive. Dertil kan der tillægges ejeren et beløb i kompensation for, at et ellers lukket areal bliver åbnet op.

Taksationskommissionen vurderer, at værdien af de træer, som skal fældes, passende kan sættes til det tilbudte beløb på 107.100 kr., og at der herudover bør tilkendes ejerne et beløb på 15.000 kr. for åbning ind til arealet.

Holbæk Kommune bør betale lodsejeren et beløb på 3.000 kr. med tillæg af moms til udgifter til sagkyndig bistand ved møde for taksationskommissionen.

Derfor bestemmes:

Holbæk Kommune skal for ekspropriation til cykelsti langs Søstrupvej betale
Lodsejer 2 *og* Lodsejer 1 *følgende erstatninger til …*

For afståelse af areal: 98 m^2 á 70 kr./m^2	*6.860 kr.*
Strukturskade: 941 m2 á 5,00 kr. / m^2	*4.705 kr.*
Skattekompensation	*100 kr.*
Tab af beplantning	*107.100 kr.*
Gener i forbindelse med tab af læhegn	*15.000 kr.*

Holbæk Kommune skal betale lodsejeren et beløb på 3.000 kr. med tillæg af moms for udgifter til sagkyndig rådgiver ved møde for taksationskommissionen

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

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

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

Udgifterne ved Taksationskommissionens behandling af sagerne betales af Holbæk Kommune.

Svend Erik Hansen *Per Roos* *Mogens Jensen*

Ankevejledning.

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

Parternes påstande og synspunkter

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

Lodsejerne påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, således erstatningen forhøjes.

Under besigtigelsen anførte lodsejerne, at alléen består af 119 træer, som er ca. 20 år gamle. De nye træer, som lodsejerne har indhentet tilbud på, er et par år gamle, hvorfor de er væsentlig mindre. Lodsejerne ønsker af den grund også at etablere en støjvold. Hverken genplantning af træer eller etablering af støjvold er dog imidlertid ikke muligt, så længe projektet ikke realiseret, da anlægsmyndigheden disponerer over arealet indtil da. Da anlægsmyndigheden råder over arealet i et længere tidsrum, ønsker lodsejeren, at anlægsmyndigheden skal betale en leje for arbejdsarealet.

Yderligere fremlagde lodsejer, at de har undersøgt, hvorvidt alléen kan flyttes, men de mener ikke, at dette er en mulighed, da de har fået oplyst, at kun omkring 20% af træerne ville overleve flytningen.

Slutteligt fremførte lodsejerne, at de mener, at prisen for arealafståelsen bør være mindst halvdelen af kvadratmeterprisen i området, da arealet ligger i planlagt byzone.

Anlægsmyndigheden påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden fremførte, at det ikke er muligt at etablere en støjvold i arbejdsarealet før projektet er realiseret, da der skal foregå arbejder i det areal. Man har

desuden sidenhen rykket perioden for anlægsprojektet, hvorfor de råder over arealet i længere tid.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

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

Overtaksationskommission for Nord- og Vestsjælland lægger til grund, at der er tale om afståelse af landbrugsjord, som imidlertid har en vis forventningsværdi i kraft af, at arealet ligger i fremtidig byzone. Overtaksationskommissionen finder derfor, at erstatningen for den permanente arealafståelse skønsmæssigt kan fastsættes til 115 kr./m^2, svarende til halv arealpris for byzone-arealer.

Overtaksationskommissionen kan ikke tiltræde taksationskommissions afgørelse og begrundelse vedrørende spørgsmålet om betaling af leje for den midlertidige brug arbejdsarealet. Overtaksationskommission finder derimod at leje af arbejdsarealet frem til 2026 og strukturskade skønsmæssigt kan fastsættes til 11,5 kr. pr. m^2, svarende til 10 pct. af arealprisen.

Med hensyn til tab af beplantning og læhegn erstattes dette efter praksis ved at opgøre prisen for yngre træer af tilsvarende art med tillæg af udgifter til plantning. Overtaksationskommissionen finder, at erstatningen herfor passende kan fastsættes til 200.000 kr. Overtaksationskommissionen finder dog ikke derudover grundlag for fastsættelse af gener i forbindelse med tab af læhegnet.

Overtaksationskommissionen fastsætter godtgørelsen til lodsejers dækning af udgifter i forbindelse med sagen for taksationsmyndighederne til i alt 4.500 kr. for begge instanser, som betales af Holbæk kommune, jf. Vejlovens § 110.

Konklusion

Holbæk kommune skal til lodsejerne Lodsejer 1 og Lodsejer 2 betale følgende erstatning:

For permanent areal afståelse, 98 m^2 á 115 kr./m^2	11.270 kr.
Leje af arbejdsareal og strukturskade, 941 m^2 á 11,5 kr./m^2	10.821,50 kr.
Tab af beplantning	200.000 kr.
Skattekompensation	100 kr.
I alt	**222.191,50 kr.**

Desuden skal anlægsmyndigheden betale 4.500 kr. til dækning af lodsejerens udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling for taksationsmyndighederne.

Når projektet er realiseret, skal der foretages en endelig opmåling af det afståede areal og af arealet, som er anvendt til midlertidig arbejdsareal, hvorefter der beregnes erstatningsbeløb efter de faktisk afståede/anvendte arealer.

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

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

Ivan Kenn Skaaning Hansen

Preben Birch

Henrik Tage Carlsen

Tue Tortzen

Erling Rørdam

/ Nanna Ingemann Pedersen

Kendelsen kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, men sagen kan indbringes for domstolene. I så fald skal søgsmål mod modparten være anlagt inden 6 måneder efter modtagelsen af e-mail med den vedhæftede protokol.

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

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 26. april 2023

Nanna I. Pedersen

Nanna Ingemann Pedersen
Fuldmægtig, cand.merc.jur.