Overtaksationskommissionen for Århus og Holstebro

Kendelse

Forretningsdag den 7. februar 2024

Sagsnr. 2023-132345

Sagens parter:

Virksomhed V

(herefter benævnt lodsejeren)

matr.nr. 1

Beliggende: Adresse 1

(Lb.nr. 48)

mod

Aarhus Kommune

(herefter benævnt kommunen)

Overtaksationskommissionens afgørelse

Taksationskommissionens afgørelse stadfæstes

Indledende oplysninger

Sagen vedrører fastsættelse af erstatning for arealafståelse, midlertidig brug af et arbejdsareal og tab af beplantning i anledning af udvidelsen af Viborgvej til fire spor, etape 1 og 2.

Onsdag den 7. februar 2024, ca. kl. 8.30, 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, ingeniør Mikael Dahl-Jensen

og fhv. gårdejer Holger Hedegaard, samt de kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer, regnskabschef 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 lodsejeren. Lodsejeren gav møde ved direktør D , Virksomhed V .

Kommunen gav møde ved projektleder Kamilla Kalvenes, Aarhus Kommune, og landinspektør Villy K. Fink, LE34 A/S.

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

Sagens oplysninger

Ejendommen er beliggende i byzone og udgør et ubebygget areal på 832 m^2. Ved den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 var ejendommen vurderet til 155.600 kr.

Der er på ejendommen tinglyst bestemmelser om adgangsvejsbegrænsning og om byggelinje. Byggelinjen omfatter 616 m^2 svarende til ca. 74 % af grunden.

Ekspropriationsindgrebet omfatter afståelse af 162 m^2 til udvidelse af kommunevej, Viborgvej, midlertidig benyttelse af et arbejdsareal på ca. 128 m^2 samt tab af beplantning. Der anlægges skråning på ca. 21 m^2.

Grunden er omfattet af kommuneplanramme 130501BO, hvorefter områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af lav boligbebyggelse med varierende bebyggelsesformer. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 30 % af den enkelte ejendom, dog 40 % for arealer til rækkehuse og lignende.

Sagens omstændigheder er i øvrigt nærmere beskrevet i Taksationskommissionen for Aarhus' kendelse af 16. marts 2023, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor.

Taksationskommissionens afgørelse af 16. marts 2023

"Taksationskommissionen finder i lighed med den i teksten omtalte taksationskendelse, at arealerstatningen som udgangspunkt skal fastsættes til et højere beløb end oprindeligt tilbudt af Aarhus Kommune. Erstatningen kan dog ikke fastsættes på linje med erstatningsfastsættelsen i de sager, der er behandlet samtidig med denne sag. Det er herved taget i betragtning, at en stor del af de eksproprierede grunde ligger inden for vejbyggelinjen og derfor vanskeligt lader sig bebygge, medmindre nabogrunden mod syd, matr. nr. 2 inddrages i en samlet plan. Det må også tages i betragtning, at ingen af grundene har adgang til Viborgvej, men direkte eller indirekte skal skaffes vejadgang til X-vej .

Poul Holm og Peter Kjær udtaler herefter:

Vi finder efter en samlet vurdering, at en arealerstatning på 500 kr. pr. m² med rimelig sikkerhed vil give lodsejeren fuldstændig erstatning.

Peder Porse udtaler:

Det er min opfattelse, at den erstatning, som flertallet har stemt for, ikke med sikkerhed kan antages at give lodsejeren fuldstændig erstatning. Jeg lægger herved på den ene side vægt på arealernes beliggenhed og nærhed til Aarhus og på den anden side, at grundene ikke er tilsluttet el, vand og kloak. og stemmer for, at erstatningen fastsættes til 600 kr. pr. m².

Der træffes afgørelse i overensstemmelse med stemmeflertallet.

Der er i kommissionen enighed om, at ulempeerstatningen for anlæg af skråning for midlertidigt arbejdsareal, for tab af beplantning og for ejendomsskat bør fastsættes i overensstemmelse med Aarhus Kommunes påstand.

Erstatningen fastsættes herefter således:

Lb. nr. 48, matr.nr. 1	
Arealerstatning, 162 m² a 500 kr.	*81.000 kr.*
For samtlige ulemper som opgjort af Aarhus Kommune, afrundet beløb	*6.000 kr.*
	87.000 kr.

[…]

Erstatningerne forrentes som anført i vejlovens § 120.

Lodsejeren har ikke haft sagkyndig bistand under sagen.

Thi bestemmes:

Erstatningerne til [Virksomhed V] for afståelse af arealer fra lb.nr. 48, matr.nr. 1 […] fastsættes således:

lb.nr. 48, matr.nr. 1 Hasle By, Hasle: 87.000 kr.

[…]

Erstatningen forrentes som anført i vejlovens § 120."

Parternes påstande og synspunkter

Lodsejeren påstod taksationskommissionens afgørelse ændret, så erstatningen for det afståede areal forhøjes.

Lodsejeren oplyste, at ejendommen blev erhvervet sammen med matr.nr. 2 , 3 og 4 . Planen var at lægge ejendommene sammen og bygge rækkehuse, og der var egentlig også givet endelig byggetilladelse, men nu skal det afståede areal på i alt ca. 500 m² trækkes fra. Det er nok ca. 810-820 m² byggeri, der vil kunne blive tale om. Der skal også sættes et areal af til parkeringspladser osv., da der gælder nogle krav i forhold til rækkehusbyggeri.

Lodsejeren var indforstået med, at det er nødvendigt at etablere en støjvold, men man må gerne bruge den afgravede jord fra byggeriet til at etablere støjvolden.

Ejendommene blev erhvervet for 4.375.000 kr., hvilket svarer til en pris på lidt under 2.000 kr. pr. m^2. Det beløb svarer nogenlunde til de nye foreløbige offentlige ejendomsvurderinger, og derfor er det også det beløb, lodsejeren forholder sig til.

Lodsejeren anførte, at det ikke kan passe, at man kan pålægge en ejendom vejbyggelinjer og senere bruge det som argument for, at ejendommen er mindre værd. Hvis vejbyggelinjerne trækker ned, skal man have erstatning for vejbyggelinjerne, men uanset, at det afståede areal var pålagt en vejbyggelinje, kunne det stadigvæk regnes med i byggeretten på ejendommen.

Kommunen påstod taksationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Kommunen bemærkede, at lodsejeren købte de tre grunde – matr.nr. 3 , 4 og 1 – sammen med den tilstødende matr.nr. 2 , der har et areal på 1.000 m^2. Når man dividerer købesummen på 4.375.000 kr. med den samlede størrelse af de i alt fire grunde, kommer man frem til en pris på ca. 1.293 kr. pr. m^2.

Ved fastsættelsen af erstatningen bør der efter kommunens opfattelse tages et vist forbehold for lodsejerens oplysninger om værdien af de muligheder, der eventuelt vil være ved at lægge ejendommene sammen, da der ikke forelå et godkendt projekt for en sådan udnyttelse på ekspropriationstidspunktet. Efter kommunens opfattelse bør erstatningen for det afståede areal fastsættes til maksimalt 500 kr. pr. m^2.

Kommunen oplyste, at der på grund af beliggenheden langs Viborgvej vil blive stillet krav om etablering af støjskærm eller anlæggelse af støjvold, hvis man vil udnytte ejendommen til boligformål.

Kommunen anførte, at selv om de offentlige ejendomsvurderinger i hvert fald førhen har været anset for at være lidt for lave, så kan man se, at vurderingerne for den her ejendom har ligget ca. 1/3 under vurderingen af tilsvarende ejendomme i området. Et argument herfor kan meget vel være, at ejendommen endnu ikke er byggemodnet.

Kommunen pegede på, at ca. 3/4 af grunden er omfattet af den vejbyggelinje, der blev pålagt i 1975. Det påvirker selvfølgelig arealets værdi, uanset om pålæg af vejbyggelinjer er en erstatningsfri regulering. Situationen adskiller sig principielt ikke fra det forhold, at anden offentlig planlægning også kan have afgørende betydning for værdien af et konkret areal.

Derudover er der ikke adgang til ejendommen fra Viborgvej, så for at kunne komme ind, skal der etableres adgang til X-vej – eventuelt i form af en vej, der går ind over en eller flere af de tilstødende grunde.

Overtaksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Overtaksationskommissionen bemærker, at udgangspunktet er, at selvstændige ejendomme erstatningsmæssigt behandles hver for sig, uanset om ejeren på ekspropriationstidspunktet er den samme. Arealafståelsen kan ikke antages at have mærkbar betydning for værdien af matr.nr. 1 i sig selv, eftersom denne ejendom som også påpeget af taksationskommissionen vanskeligt lader sig bebygge som følge af vejbyggelinjen. Overtaksationskommissionen har imidlertid taget i betragtning, at matr.nr. 1 er erhvervet af lodsejeren sammen med de tilstødende ejendomme matr.nr. 2 , 3 og 4 som en samlet projektejendom, men bemærker også, at der på ekspropriationstidspunktet ikke forelå et godkendt byggeprojekt, og at det også ud fra det oplyste fremstår usikkert, hvilken betydning arealafståelsen har haft for det påtænkte byggeprojekt.

Der er ikke grundlag for at tilkende godtgørelse for sagkyndig bistand. Lodsejerens advokat deltog ikke i taksationsforretningen og har heller ikke sendt skriftlige indlæg hertil.

Overtaksationskommissionen stadfæster med disse bemærkninger taksationskommissionens kendelse i henhold til de i kendelsen anførte grunde.

Ole Terkelsen

Mikael Dahl-Jensen

Holger Hedegaard

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 10. april 2024



Halldóra Jórunn Rævmann Gettermann
Fuldmægtig, Cand.jur.