

UDSKRIFT AF KENDELSESPROTOKOLLEN FOR TAKSATIONSKOMMISSIONEN

Den 28. april 2016 blev ved Taksationskommissionen for Nordjylland i sagen

Taks 12/2015

Taksation i anledning af
ekspropriation af arealer fra ejendommen
matr.nr. 2da Støvring by, Buderup –
Nyt boligområde

afsagt følgende

K E N D E L S E

Den 29. oktober 2015 besluttede Rebild Kommune i medfør af § 47 i lov om planlægning at ekspropriere arealer til nyt boligområde fra ejendommen matr.nr. 2da Støvring By, Buderup, tilhørende Egon Nørlem, Hobrovej 4, 9530 Støvring.

Der havde den 1. oktober 2015 været afholdt åstedsforretning, og der blev ikke opnået forlig med lodsejeren.

Rebild Kommune har ved mail af 7. december 2015 indbragt erstatnings-spørgsmålet for taksationskommissionen.

Rebild Kommune har endvidere i medfør af planlovens § 47, stk. 1, og § 50, stk. 2, jf. § 104, stk. 3, i lov om offentlige veje, truffet beslutning om overtagelse af restarealet, der ikke var omfattet af lokalplanen. Kommunen havde vurderet, at omkostningerne til etablering af ny adgangsvej til arealet ville stå i åbenbart misforhold til arealets størrelse og værdi.

Lodsejeren havde samtidigt krævet arealet overtaget efter planlovens § 48, stk. 2, idet restarealet ikke kunne udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom.

Taksationskommissionen har den 17. februar 2016 besigtiget det berørte areal, og der har været afholdt forhandlingsmøde med parterne.

Det fremgår af sagens oplysninger:

Ejendommen matr.nr. 2da Støvring By, Buderup er beliggende Hobrovej 4, 9530 Støvring.

Ejendommen samlede areal andrager 30678 m², heraf vej 0 m². 17850 m² af arealet er beliggende inden for lokalplan 281.

Vurdering: Ejendommen er pr. 1. oktober 2013 vurderet til 12.900.000 kr., heraf grundværdi 3.029.600 kr.

Arealerne henlå under åstedsforretningen til dels som græsareal.

Rebild Kommune har ved sagens fremsendelse til kommissionen bemærket følgende:

"...Rebild Kommune har med virkning fra den 2. november 2013 eksproprieret matr.nr. 2da Støvring By, Buderup, der er en del af ejendomme Hobrovej 4, 9530 Støvring tilhørende Egon Nørlem.

En del af matr.nr. 2da er omfattet af lokalplan 281, der muliggør etablering af et boligområde og ekspropriation er sket efter planlovens § 47, stk. 1 til virkeliggørelse af lokalplanen.

Ekspropriationen omfatter tillige den del af matriklen, der ligger uden for lokalplanen, idet restarealet ved ekspropriationen bliver afskåret og idet omkostningerne ved etablering af en ny adgangsvej til arealet vurderes at stå i åbenbart misforhold til arealets værdi, jf. planlovens §§ 47, stk. 1 og 50, stk. 2, jf. lov om offentlige veje § 104, stk. 3. Ejers advokat, Thomas Schultz, har i henhold til planlovens § 48, stk. 2, forlangt restarealet overtaget, idet det anføres, at restarealet ikke vil kunne udnyttes på en rimelig måde som selvstændig ejendom.

Matriklen havde forud for ekspropriationen ifølge tingbogen et areal på 30.678 m², heraf vej 0 m². I forbindelse med ekspropriationen er ejendommen af landinspektørfirmaet LE34 opmålt til 30.621 m².

Ekspropriationsarealet udgør ifølge landinspektørens afsætningsplan 19.346 m² og restarealet udgør 11.275 m². Ejendomsgrænserne vil senere blive endeligt fastlagt, idet det af afsætningsplanen fremgår, at der ikke findes brugbare mål til skellene omkring marken og det derfor er de synlige brugs- og ejendomsgrænser (midte af grøft, midte af levende hegn mv.), der foreløbigt er afmærket med en viserpind.

Det eksproprierede areal henligger som græsareal og størstedelen af den del af matriklen, der ligger uden for lokalplanen (restarealet) er fugtigt engareal, som er uegnet til bebyggelse.

Af det areal, der ligger inden for lokalplanområdet vil et areal på ca. 5.200 m² i overensstemmelse med lokalplanen kunne udstykkes til 3 byggegrunde og resten af arealet skal henligge som fællesareal.

Rebild Kommune har tilbudt en samlet erstatning for matriklen på 780.000 kr. ekskl. moms.

Der er ikke opnået enighed om erstatningens størrelse og erstatningsspørgsmålet - for såvel arealet omfattet af lokalplanen som for arealet uden for - hvorfor dette indbringes for Taksationskommissionen til afgørelse. Rebild Kommune har fuld forståelse for, at vi som jordejer og udstykker og som planmyndighed har en dobbeltrolle - og vi er derfor tilfredse med, at arealets prisfastsættelse er overgivet til 3- part, så sælger sikres en fair behandling.

Til sammenligning med den tilbudte erstatningssum kan henvises til en handel i 2013, hvor Rebild Kommune solgte et areal på 37.465 m² til en privat udstykker for 950.100 kr. hvilket svarer til 25,36 kr./m². Arealet ligger lidt sydligere i Støvring Ådal (matr.nr. på daværende tidspunkt for 8hr Støvring By, Buderup). Af det solgte areal ligger ca. 5.750 m² inden for lokalplan 271 (Boligområde Bæveren III, Støvring Ådale), hvor arealet er udlagt til boligområde. Dvs. at 31.715 m² i den handel ikke kunne bruges til byudvikling.

Rebild Kommune mener ikke, at forventningsværdien kan ses i forhold til dispensationsplanen for Støvring Ådale. Dispensationsplanen er udarbejdet for et areal på ca. 100 ha i år 2007. Planen rummer byudviklingsarealer til - forventeligt - 30 år. Planen afspejler de forventninger Støvring/Rebild Kommune i år 2007 havde til det kommende byudviklingsbehov og dispositionsplanen er - efter den politiske vedtagelse - optaget i kommuneplanen for Rebild Kommune. Dispensationsplanen er bl.a. på grund af efterspørgslen i flere delområder ændret fra tæt-lav til åben-lav bebyggelse.

På baggrund af dispositionsplanen har Rebild Kommune etapevis udarbejdet og vedtaget lokalplaner i takt med udbygningsbehovet. Lokalplanerne er lavet på helt sædvanlig vis, hvor forslag sendes til lodsejere indenfor området, med en 8 ugers offentlig høring, hvor lodsejeren har mulighed for at sende et høringssvar til kommunen. Kommunen har ikke modtaget et høringssvar, hvor lodsejeren ønsker at fastholde anvendelsen til tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanomlægningen er - i modsætning til kommuneplanen - den konkrete plan, som der kan udstedes byggetilladelser på baggrund af. Derfor mener Rebild Kommune ikke, at man kan tage den overordnede planlægning til indtægt for en forventning på nuværende tidspunkt. Hvis overtagelsen var sket før lokalplanens udarbejdelse, så kunne man måske -

men nu er den fremtidige anvendelse fastlagt til åbenbar boligbebyggelse.

Byrådet har - som planmyndighed - til enhver tid ret til - på baggrund af en planlægningsmæssig begrundelse - at vedtage, hvordan byområderne ønskes udformet og hvordan arealerne fremover skal udnyttes - selvfølgelig under forudsætning af, at de sædvanlige planprocesser overholdes.

I nærværende sag har man ønsket at ændre bebyggelsen fra tæt-lav til åben-lav. Det understøtter den normale bystruktur, hvor befolkningstætheden er størst nærmest centrum og mere luftig jo nærmere man kommer byens kant. Nærværende lokalplanområde bliver i al fremtid - på grund af de fysiske forhold i området - den permanente kant imod den ubebyggede landzone.

Desuden viser nøgletal, at beboerne i tæt-lav boligbebyggelse typisk har en højere befolkningstæthed pr. m² bolig og lavere bil-hyppighed end beboerne i åben-lav boligbebyggelse. Det er baggrunden for, at Rebild Kommune ønsker, at arealerne nærmest byens knudepunkt for kollektiv transport og byens butikker går til tæt-lav bebyggelse frem for nærværende perifere beliggenhed. Derved søger man, at understøtte den kollektive transport.

Rebild Kommune kan, hvis ekspropriationen gennemføres, sælge den anvendelige del af arealet til 3 parcelhusgrunde. I området sælges for tiden parcelhusgrunde på Kronhjorten (2 veje sydligere end nærværende område). Disse grunde sælges for mellem 650.000 - 920.000 kr. De bedste af grundene ligger mere uforstyrret end de nærværende grunde - og tilsvarende er de dårligste mere uinteressante end nærværende areal. Derfor skønnes en samlet salgsspris for de 3 grunde at kunne udgøre ca. 2.400.000 kr.

Derfra skal trækkes udstyknings-, byggemodnings- og salgsudgifter. I nærværende område er byggemodningsomkostningerne høje på grund af dæmningen, som skal bære adgangsvejen til hele området, samt de øgede udgifter til drænasfalt. Disse udgifter skal naturligvis deles ud på alle grundene i området, men Rebild Kommune mener, at prisen på det eksproprierede areal skal stå i rimeligt forhold til det forventede provenu. Lodsejer er blevet tilbudt selv at byggemodne og sælge sine 3 grunde, men har afstået.
..."

Advokat Thomas Schultz har i et brev af 27. oktober 2015 til Rebild Kommune på lodsejerens vegne anført følgende vedrørende erstatnings-spørgsmålet:

"I ovennævnte sag repræsenterer jeg lodsejeren, Egon Nørlem og skal på baggrund af Rebild Kommunes brev af 28. august 2015 og den efterfølgende åstedsforretning den 1. oktober 2015 fremkomme med følgende bemærkninger til ekspropriationen.

Indledningsvist skal det oplyses, at lodsejeren ikke gør indsigelse mod selve

ekspropriationen.

Nærværende indsigelse går derfor alene på erstatningsspørgsmålet.

For god ordens skyld skal det fra lodsejerens side gøres gældende, at Rebild Kommune også skal foretage ekspropriation af den del af matr.nr. 2da Støvring By, Buderup, der ikke er omfattet af lokalplan 281, jf. Planlovens § 48, stk. 2, idet denne ejendom efter ekspropriationen af den del af ejendommen, der er omfattet af lokalplan 281 ikke vil kunne udnyttes på en rimelig måde som selvstændig ejendom. Jeg henviser til nedenstående i relation til erstatningens størrelse for dette areal.

1. Lodsejerens påstand

Sagen vedrører Rebild Kommunes ekspropriation af ca. 30.621 m² af matr. nr. 2da, Støvring By, Buderup, tilhørende Egon Nørlem.

Beslutningen om ekspropriation blev meddelt den 28. august 2015 og der blev afholdt åstedsforretning den 1. oktober 2015.

Ekspropriationen af Egon Nørlems ejendom er en følge af Rebild Kommunes vedtagelse af lokalplan 281.

Under sagen giver jeg møde for Egon Nørlem og nedlægger principalt påstand om, at erstatningen i anledning af ekspropriationen fastsættes til kr. 4.242.660, sammensat af kr. 4.062.660 for de 19.346 m² omfattet af lokalplan 281 og kr. 180.000 for de 11.275 m² uden for lokalplan 281's område og subsidiært påstand om, at erstatningen i anledning af ekspropriationen fastsættes til kr. 3.178.630, sammensat af kr. 2.998.630 for de 19.346 m² omfattet af lokalplan 281 og kr. 180.000 for de 11.275 m² uden for lokalplan 281's område.

Rebild Kommune har over for Egon Nørlem tilbudt betaling af erstatning med kr. 780.000, hvilket tilbud hermed afvises og hvilket tilbud tillige på åstedsforretningen blev afvist af lodsejerens repræsentant.

2. Sagsfremstilling

2.1 Den eksproprierede ejendom

Ekspropriationen omfatter en del af ejendommen, matr. nr. 2da Støvring By, Buderup, som er en del af lokalplan 281. Lodsejeren har desuden anmodet om, at ekspropriationen omfatter den resterende del af ejendommen, jf. planlovens § 48, stk. 2, jf. ovenfor. Ejendommen havde forud for ekspropriationen ifølge tingbogen et areal på 30.678 m², heraf vej med 0 m². I forbindelse med ekspropriationen er ejendommen opmålt af LE34 til 30.621 m². Lodsejer har ikke til hensigt at gøre indsigelse mod den foretagne opmåling.

På matr. nr. 2da Støvring By, Buderup findes ingen bygningsmasse.

Den eksproprierede ejendom, matr. nr. 2da Støvring By, Buderup er hidtil anvendt til landbrugsformål, og lå indtil offentliggørelsen af lokalplan nr. 281 i landzone.

2.2 Om planlægningen for området og den eksproprierede ejendom

På ekspropriationstidspunktet var ejendommen udlagt til boligformål (åben-lav) i henhold til lokalplan 281 (ekspropriationsgrundlaget).

For sagens bedømmelse, herunder særligt spørgsmålet om forventningsværdi, er planlægningen forud herfor imidlertid af central betydning.

Frem til det tidspunkt, hvor ejendommens anvendelse blev fastlagt til boligformål (åben-lav), har området i medfør af dispositionsplanen og kommuneplan 2013 være udlagt til boligformål (tæt/lav).

Støvring Kommune besluttede i 2006, at vedtage en dispositionsplan for Støvring Ådale. Den vedtagne dispensationsplan fremlægges som bilag 1.

Allerede i Kommuneplan 2005 for Støvring Kommune blev området omkring ejendommen, udpeget til byvækstområde for Støvring by. Efter kommunesammenlægningen i 2007, blev der af den nye Rebild Kommune iværksat en længere proces, for at kvalificere en nærmere disposition af det samlede byudviklingsområde, med henblik på at sikre såvel de miljømæssige hensyn og den ønskede inddragelse af borgerne i tilvirkning af planen.

Der blev i foråret 2007 gennemført en række miljøundersøgelser og workshops, og dispositionsplanen blev herefter lagt frem i udkast i offentlig høring.

Den tilrettede Dispositionsplan for Støvring Ådale blev endeligt vedtaget på byrådsmødet den 30/8-2007 som en del af Tillæg 5 til Kommuneplan 2005 for Støvring Kommune. Dispositionsplanen er stadig gældende som en sektorplan under Kommuneplan 2013-2025, jf. følgende tekst, der er anført på kommunens hjemmeside:

*Her finder du sektorplaner, som er områder eller temaer, der er mere detaljeret behandlet, end der er plads til i kommuneplanen og for store områder til at høre under lokalplaner.
Kommuneplanen er den overordnede plan for Rebild*

Kommune. Der er dog områder eller temaer, der kræver en mere detaljeret behandling end den, der er plads til i kommuneplanen. Områderne eller temaerne er for store til, at de kan betragtes som en lokalplan og bliver derfor kaldt for sektorplaner.

Af dispositionsplanen fremgår, at området omfattet af matr.nr. 2da Støvring By, Buderup udlægges til tæt/lav bebyggelse i form af rækkehusbebyggelse.

Denne plan har været gældende for det eksproprierede område og indtil vedtagelsen af lokalplan 281 med tillæg 11 til kommuneplan 2013.

Af kommuneplan 2013 fremgår tilsvarende dispositionsplanen, at området omfattet af matr.nr. 2da Støvring By, Buderup udlægges til tæt/lav bebyggelse i form af rækkehusbebyggelse.

Rebild Kommune vedtog i efteråret 2014 lokalplan 281 og samtidig tillæg 11 til kommuneplanen, hvor området pludselig udlægges til åben-lav bebyggelse på grunde af varierende størrelse.

3. Begrundelsen for ejerens påstand

3.1 Generelt om erstatning og forventningsværdi

Lodsejeren skal i medfør af grundlovens § 73 have fuldstændig erstatning for det eksproprierede areals værdi. Værdien skal fastsættes som arealets værdi i handel og vandel på ekspropriationstidspunktet.

Det eksproprierede areal var på ekspropriationstidspunktet udlagt til boligformål (åben-lav).

Det er lodsejerens påstand, at der ved fastsættelse af erstatningen skal tages hensyn til det faktum, at ejendommen i tidligere planlægning har været udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Det er endvidere lodsejerens påstand, at ejendommen kunne have været udnyttet mere intensivt end gjort med lokalplan 281 og at dette skal tillægges betydning ved fastsættelse af erstatningen for ejendommen. Det er således lodsejerens påstand, at der skal tillægges lodsejeren en erstatning for en "forventningsværdi", da lodsejeren har forventet en mere intensiv udnyttelse af lodsejerens grund.

Forventningsværdien fastsættes med udgangspunkt i den planlægning som var gældende for arealet umiddelbart før arealet blev udlagt til boligformål (åben-lav). Det afgørende er således arealets handelsværdi ud fra de planlægningsmæssige udnyttelsesmuligheder, som var gældende umiddelbart inden inddragelsen til boligformål (åben-lav).

3.2 Der var i 2014 knyttet en betydelig forventningsværdi til matr. nr. 2da Støvring By, Buderup

Det eksproprierede areal blev med Rebild Kommunes vedtagelse af Kommuneplan 2013 udlagt til boligformål (tæt-lav) og med Rebild Kommunes vedtagelse af lokalplan 281 udlagt til boligformål (åben-lav). Det afgørende spørgsmål er herefter om, der på tidspunktet for vedtagelse af lokalplan 281 var tilknyttet forventningsværdi til arealet udover værdien som bolig (åben lav).

Indtil dette tidspunkt havde den eksproprierede ejendom i kommuneplanen været udlagt til boligområde (tæt-lav), ligesom der også i øvrigt var tale om et område, hvor der ud fra en overordnet betragtning var forventning om fortsat byudvikling.

Der henvises herved til ovenstående gennemgang af udviklingen af området. Som det fremgår, har området i alt fald siden 2006 været udlagt til tæt-lav boligområde.

Planlægningen for området har således i tiden frem til medio 2014 stedse været udlagt til intensiv anvendelse til boligformål (tæt-lav). Denne planlægning har givet anledning til en berettiget forventning om en fremtidig udnyttelse til beboelsesområde (tæt-lav).

Det gøres gældende, at der som følge heraf var tilknyttet betydelig forventningsværdi til det eksproprierede areal.

Det gøres subsidiært gældende, at erstatningen til lodsejeren skal fastsættes ud fra den anvendelse, som kan fastlægges på baggrund af lokalplan 281 – boligområde til åben-lav.

Det gøres i den forbindelse gældende, at ejendommen kunne være udnyttet mere intensivt uanset at dette er udlagt til åben-lav bebyggelse. Således er der i området, når der bortset fra område A og C, anvendt ca. 2.440 m² jord pr. boligenhed. Ved henvendelse til Erhvervs- og vækstministeriet oplyses det, at det vejledende areal pr. boligenhed i områder udlagt til åben-lav boligbebyggelse er ca. 1.000 m² brutto og dermed inkl. veje og stier. Det fremgår således at det foranstående, at der er anvendt betydelig mere areal end nødvendigt pr. boligenhed. Dette skal ikke komme lodsejeren til last og derfor skal der ved fastsættelse af erstatningen tages hensyn hertil, således at erstatningen fastsættes under hensyntagen til en langt mere intensiv udnyttelse af området. Det er således lodsejerens påstand, at der i området kunne være udlagt 43 villagrunde i stedet for de udlagte 32 villagrunde. Jeg henvises til beregningerne nedenfor.

Det er endvidere lodsejerens opfattelse, at fordelingen af værdierne på området omfattet af lokalplan 281 skal ske efter areal og således at værdien

af de enkelte m² er den samme uanset om arealerne er anvendt til villagrunde eller til tilhørende grønt areal, jf. lokalplan 281. Arealerne inden for lokalplan 281 er således udlagt af Rebild Kommune og det er suverænt Rebild Kommune, der har besluttet fordeling af antal byggegrunde på de enkelte arealer. Ligeledes må det lægges til grund, at arealerne til grønt areal er nødvendige for gennemførelsen af lokalplan 281 og derfor har tilsvarende værdi som de enkelte villagrunde.

3.3 Handler vedrørende sammenlignelige ejendomme og arealer i området

De ejendomspriser, som der er opnået for arealer i området, underbygger og godtgør ligeledes, at der er tale om en meget betydelig værdi for det eksproprierede areal.

Lodsejeren har indhentet en vurdering af de eksproprierede arealer fra Nybolig Støvring, Inge-Lene Ebdrup. Vurderingen fremlægges som bilag 2. Der henvises endvidere til de handler, der er nævnt i bilag 2 samt de hertil fremlagte dokumenter til støtte herfor.

Som det fremgår af vurderingen indebærer de sammenlignelige priser for handler i området, at værdien af den eksproprierede ejendom skal fastsættes som angivet i lodsejerens påstand.

Principalt skal erstatningen fastsættes til kr. 4.242.660, sammensat af kr. 4.062.660 for de 19.346 m² omfattet af lokalplan 281 og kr. 180.000 for de 11.275 m² uden for lokalplan 281's område. Prisen for de 11.275 m², der ikke er omfattet af lokalplan 281, men som kræves eksproprieret samtidig med den del af ejendommen, der er omfattet af lokalplan 281, er sket på baggrund af en gennemsnitspris på 16 kr. pr. m², hvilket svarer til prisen i området for landbrugsjord, jf. bilag 2. Dette beløb for arealet, der ikke er omfattet af lokalplan 281, er anvendt såvel i den primære påstand som i den subsidiære påstand.

Prisen for de 19.346 m², som er omfattet af lokalplan 281 er fastsat ud fra ovenstående argumentation om, at området omfattet af lokalplan 281 kunne være udnyttet mere intensivt og at der på området kunne have været udlagt 43 villagrunde i stedet for de faktisk udlagte med 32 grunde samt baseret på kendte handler i området, jf. bilag 2 og at alle arealer i området er lige meget værd.

Regnes med 43 villagrunde med en gennemsnitspris pr. m² på kr. 210 og dermed en pris for det areal, der er omfattet af lokalplan 281, svarende til kr. 4.062.660.

Subsidiært skal erstatningen fastsættes til kr. 3.178.630, sammensat af kr. 2.998.630 for de 19.346 m² omfattet af lokalplan 281 og kr. 180.000 for de

11.275 m² uden for lokalplan 281's område. Prisen for de 11.275 m², der ikke er omfattet af lokalplan 281, men som kræves eksproprieret samtidig med den del af ejendommen, der er omfattet af lokalplan 281, er sket på baggrund af en gennemsnitspris på 16 kr. pr. m², hvilket svarer til prisen i området for landbrugsjord, jf. bilag 2. Dette beløb for arealet, der ikke er omfattet af lokalplan 281, er anvendt såvel i den primære påstand som i den subsidiære påstand.

Prisen for de 19.346 m², som er omfattet af lokalplan 281 er fastsat ud fra ovenstående argumentation om områdets værdi baseret på kendte handler i området, jf. bilag 2 og at alle arealer i området er lige meget værd.

Regnes med 32 villagrunde med en gennemsnitspris pr. m² på kr. 155 og dermed en pris for det areal, der er omfattet af lokalplan 281, svarende til kr. 2.998.630.

3.6 Opsummering

Den del af det eksproprierede areal, der er omfattet af lokalplan 281 har side 2006 være udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Med vedtagelsen af lokalplan 281 og tilhørende tillæg til kommuneplanen er området udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

Planlægningen for området har således i tiden frem til medio 2014 stedse været udlagt til intensiv anvendelse til boligformål (tæt-lav). Denne planlægning har givet anledning til en berettiget forventning om en fremtidig udnyttelse til beboelsesområde (tæt-lav). Det gøres gældende, at der som følge heraf var tilknyttet betydelig forventningsværdi til det eksproprierede areal.

Det gøres endvidere gældende, at ejendommen kunne være udnyttet mere intensivt uanset at dette er udlagt til åben-lav bebyggelse.

Det er endvidere lodsejerens opfattelse, at fordelingen af værdierne på området omfattet af lokalplan 281 skal ske efter areal og således at værdien af de enkelte m² er den samme uanset om arealerne er anvendt til villagrunde eller til tilhørende grønt areal.

Principalt skal erstatningen fastsættes til kr. 4.242.660, sammensat af kr. 4.062.660 for de 19.346 m² omfattet af lokalplan 281 og kr. 180.000 for de 11.275 m² uden for lokalplan 281's område.

Subsidiært skal erstatningen fastsættes til kr. 3.178.630, sammensat af kr. 2.998.630 for de 19.346 m² omfattet af lokalplan 281 og kr. 180.000 for de 11.275 m² uden for lokalplan 281's område."

Advokat Thomas Schultz har i et brev af 9. februar 2016 til

taksationskommissionen yderligere anført:

"Jeg henviser til Rebild Kommunes brev af 7. december 2015 vedrørende ovennævnte sag.

Jeg skal på vegne lodsejeren, Egon Nørlem, i det hele henvide til mit brev af 27. oktober 2015 med bilag 1 og 2, som tillige er medsendt Rebild Kommunes brev af 7. december 2015 som bilag 8.

Til brevet af 7. december 2015 fra Rebild Kommune skal jeg herudover bemærke følgende:

Rebild Kommunen henviser til en handel vedrørende ejendommen 8 hr Støvring By, Buderup, hvor der blev handlet et areal på 37.465 m² fra Rebild Kommune til en privat udstykker. Det bemærkes, at 31.715 m² af det overdragne areal ligger uden for lokalplanområdet og derfor skal fastsættes til en pris svarende til landbrugsjord. Sættes dette areal til 16 kr. pr. m² udgør prisen herfor kr. 507.440. Arealet, der senere blev omfattet af lokalplan 271 på ca. 5.750 m² udgør således kr. 77 pr. m². Det bemærkes, at lokalplan 271 først blev endelig vedtaget i juni måned 2013, men at handlen blev indgået i februar måned 2013. Der forelå således ikke en lokalplan, da aftalen om køb af ejendommen blev indgået, hvilket naturligvis har haft indflydelse på prisen for ejendommen.

Herudover henvises til brev af 27. oktober 2015 med bilag.

For god ordens skyld vedlægges som bilag følgende:

Bilag 3: Lokalplan 281 – Odderen

Bilag 4: Lokalplan 271 – Bæveren

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at jeg har bedt ejendomsmægler Inge Lene Ebdrup om at afgive en kort forklaring i forbindelse med foretagelse af sagen for Taksationskommissionen til uddybning af det tidligere fremlagte bilag 2."

Kommunens repræsentanter har under forhandlingsmødet redegjort for indgrebet på ejendommen på grundlag den gennemførte planlægning i området under henvisning til kommunens redegørelse ved brev af 7. december 2015 med bilag til taksationskommissionen.

Efter anmodning fra ejeren afgav ejendomsmægler Inge Lene Ebdrup forklaring i tilknytning til den af hende afgivne vurdering af værdien på det eksproprierede areal som meddelt ved brev af 9. oktober 2015. Hun forklarede herunder blandt andet, at hun har gennemført salg af grunde i de nærliggende boligområder Bæveren og Kronhjorten. Det nu omhandlede område Odderen, hvoraf det eksproprierede areal er en del, adskiller sig fra de øvrige

områder ved et betydeligt større areal pr. boligenhed - 2440 kvm - hvilket medfører et meget stort udlæg til de fælles grønne arealer for området. Efter udstykningsplanen er en meget stor del af det grønne fællesareal beliggende på Egon Nørlems jord, hvor udsigten i øvrigt er den bedste i hele udstykningen. Der er ved vurderingen beregnet en samlet udgift for tilslutningsafgifter og byggemodning på 257.500 kr. Den enkelte grund i udstykningen er vurderet til en gennemsnitspris på 700.000 kr. Ifølge kommunens udstykningsplan er der afsat 32 grunde. Hvis størrelsen af den enkelte boligenhed skulle være tilsvarende de nærliggende udstykninger kunne der være afsat 43 grunde på det samlede areal i boligområdet med en størrelse på 1500 kvm pr. bolighenhed. Den samlede salgspris for boligområdet ville da være 30,1 mill. kr. og byggemodningsomkostninger på i alt 13,8 mill. kr. Købsprisen pr. grund er således beregnet til 210 kr. pr. kvm.

Advokat Thomas Schultz redegjorde herefter for ejerens krav i sagen som anført i brev af 27. oktober 2015 med bilag til Rebild Kommune. Han fremhævede herunder især det oprindelige plangrundlag for området, herunder dispositionsplanen vedtaget i 2007 med tæt/lav bebyggelse, der indgik i et tillæg til kommuneplan 2005. Denne dispositionsplan har givet ejeren en forventning om en høj værdi på arealet. Først ved den gennemførte lokalplan 281 fra 2014 blev plangrundlaget ændret til åben/lav bebyggelse. Advokaten fremhævede endvidere, at der ved kommunens udstykningsplan sker en ringe udnyttelse af boligområdet, idet fællesarealerne er usædvanligt store, hvilket har bevirket, at der kun er udstykket 32 grunde på det samlede areal heraf 3 grunde på det eksproprierede areal, jf. at der i følge ejendomsmæglerens vurdering ville have været muligt at udstykke i alt 43 grunde. Den omslændighed, at en uforholdsmæssig stor del af det grønne fællesareal er beliggende på det eksproprierede areal, bør ikke komme Egon Nørlem til skade, idet der må være tale om den samme værdi for hele arealet. Hertil kommer, at det eksproprierede areal er det bedst beliggende område i hele udstykningen med den flotteste udsigt og længst væk fra støjende trafik. Endelig oplyste advokaten at der er enighed om prisen for det eksproprierede restareal.

Kommunens repræsentanter fastholdt den tilbudte erstatning for de eksproprierede arealer. Kommunen har ved udstykningsplanen vurderet de grønne områder som ubebyggelige på grund af de forventelige jordbundsforhold i området. Grundene i området er generelt af en størrelse på 900-1350 kvm med en forventet salgspris på 360-660.000 kr. pr. grund. Herved er der tilsligtet en balance i forhold til kommunens samlede udgift ved udstykningen. Kommunens repræsentanter oplyste endvidere, at der ikke er fremkommet indsigelser mod udstykningsplanen under den offentlige høring heller ikke fra Egon Nørlem.

Ejerens repræsentant anførte afslutningsvis, at den samlede salgspris for grundene i boligområdet ikke kan være afgørende for værdiansættelsen af det eksproprierede areal. Det er kommunens afgørelse, at der er udlagt meget store grønne fællesarealer i det samlede boligområde. Den omstændig-

hed, at der ikke har kunnet ske bebyggelse på de øvrige af kommunens arealer i området kan heller ikke have indflydelse på værdiansættelsen af det eksproprierede areal.

Ved mødets afslutning oplyste Jørn Nørlem, at han har ladet foretage prøveboringer på hele arealet og fået foretaget en vurdering af muligheden for bebyggelse på dette. Han udleverede herefter resultatet af jordbundsundersøgelse fra oktober 2014 på området, en såkaldt geoteknisk undersøgelsesrapport. I øvrigt henvises tillige til det anførte i brev af 9. februar 2016 til taksationskommissionen fra advokat Thomas Schultz.

Taksationskommissionen skal anføre:

Med hensyn til arealet, der er omfattet af lokalplan 281, skal kommissionen bemærke, at Kommuneplanen 2005 for den tidligere Støvring Kommune angav, at den nordlige del af kommunen blev betegnet som "perspektivområde til boliger". I den efterfølgende Dispositionsplan - Støvring Ådale fra 2006 var det eksproprierede areal udlagt til tæt-lavt byggeri. Ved lokalplan 281 blev det eksproprierede areal - delområde B - udlagt til boligområde med åben-lav bebyggelse. Det blev forventet, at der kunne udstykkes 32 grunde for hele lokalplanområdet med grundstørrelser mellem 800 m² og 1399 m². Planen blev endeligt godkendt af Rebild Byråd den 18. december 2014.

Taksationskommissionen finder på denne baggrund, at der på tidspunktet for ekspropriation var tilknyttet arealet en betydelig forventningsværdi, som der skal tages hensyn til ved fastsættelse af erstatningen.

Ejendomsmægler Ebdrup har på ejerens vegne foretaget nogle beregninger, der er fremlagt under kommissionens behandling af sagen. Kommunen er ikke i væsentlig grad fremkommet med indvendinger mod disse beregninger. Kommissionen har herefter taget udgangspunkt i oplysningerne om, at der vil blive udstykket i alt 32 grunde på arealerne. Salgsprisen for grundene vil gennemsnitlig være 700.000 kr. De samlede udgifter til tilslutningsafgifter og byggemodning er beregnet til 257.500 kr. pr. grund. Kommissionen finder på denne baggrund, at erstatningen kan fastsættes 130 kr./m² incl. moms. Kommissionen har ud over det, der er anført i ejendomsmæglerens udtalelse, tillige lagt vægt på den risiko, der er forbundet for kommunen ved at stå for udstykningen, herunder risiko for manglende salg.

For så vidt angår det areal, der er beliggende uden for lokalplanen, kan taksationskommissionen tiltræde, at omkostningerne til etablering af ny adgangsvej til arealet vil stå i misforhold til arealets værdi. Kommissionen har herved lagt vægt på oplysningerne om, at der i den forbindelse skal anlægges en dæmning til vejen. Kommissionen finder på denne baggrund, at betingelserne for overtagelse efter planlovens § 48, stk. 2, er opfyldt. Erstatningen for arealet kan fastsættes til 16 kr. pr. m², hvorved kommissionen har lagt vægt på, at der er tale om landbrugsjord, og arealets beliggenhed.

Lodsejeren har under sagens behandling, herunder under åstedsførelsen og taksationssagen, haft advokatbistand. Udgifter til sagkyndig bistand kan herefter fastsættes til 15.000 kr.

Thi bestemmes:

Erstatningen fastsættes således:

For afstået areal:

- Omfattet af lokalplanen (ca. 19346 m2) 130 kr. pr. m2 incl. moms
- Ikke omfattet af lokalplanen (ca. 11275 m2) 16 kr. pr. m2 uden moms

Til dækning af udgift til sagkyndig bistand 15.000 kr.

Erstatningsbeløbene forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 29. oktober 2015 med Danmarks Nationalbanks diskonto denne dag.

Torben Myrup

Poul Erik Nielsen

Hugo Knudsen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Taksationskommissionen, den 28. april 2016

P.f.v.

Inger Christiansen
kontorfuldmægtig