

Den 26. marts 2014 kl. 15.30 holdt Vejtaksationskommissionen for Esbjerg bestående af formanden dommer Niels Petersen og medlemmerne Hans Hansen og Jan Laursen møde på Hotel Varde. Sekretær var funktionschef Christian Notlevsen.

Der foretoges:
Tax. Sag. Nr. 04/2013

Varde Kommune

mod

Torvegade 10 ApS

Fortsat sag - 3. møde..

Som særlig sagkyndig mødte landinspektør Rasmus Elmann Berentzen.

Efter afsluttet forhandling afsagde kommissionen efter drøftelse af sagen sålydende

K e n d e l s e :

Kommissionen bemærker indledningsvist, at parterne er enige om, at der ville kunne forventes meddelt tilladelse til udnyttelse af tagetage til beboelse, såfremt der søgtes dispensation herom. Dette indebærer, at der - udover de 750 m² stueetage og 440 m² 1. sal - var 264 m² udnyttet tagetage til disposition for et projekt på arealet.

Lodsejeren har oplyst, at boligerne først ville blive etableret efterhånden som boligerne kunne lejes ud. Tidshorizonten herfor er ikke oplyst.

Erstatningen skal fastsættes som prisen i handel og vandel af det areal, som ifølge lokalplanen for området må anvendes til byggeprojekt.

Parterne er enige om, at den tidligere gældende lokalplan 06.C8.01 skal lægges til grund ved fastsættelse af arealets værdi. Der er efterfølgende udarbejdet en ny lokalplan 23.01.L01, som er hjemmel for ekspropriation af arealet.

Ved prisfastsættelsen har kommissionen taget hensyn til, at naboejendommen Torvegade 12 er købt af tredjemand for 2,8 mio. kr. med henblik på udnyttelse af byggeprojekt iht. gældende lokalplan. Ejendommen Torvegade 12 ligger i samme projektområde som Torvegade 10, men må antages at være knapt så attraktivt beliggende med hensyn til udnyttelse som butikserhverv frem for offentlige formål.

Kommissionen er af den opfattelse, at der vil være udgifter til nedrivning mv., såfremt ejendommen Torvegade 12 skal anvendes til et byggeprojekt.

Det restareal på ca. 171 m² langs vejarealet, som ejes af Varde Kommune, skal fratrækkes i erstatningsbeløbet, da kommunen ikke skal betale erstatning for kommunens egen jord.

Det stiareal, der ejes af lodsejeren, skal erstattes med hensyntagen til, at stiarealet ligger mindre end 2½ meter fra skel, hvorfor stiarealet som udgangspunkt ikke kan bebygges.

Kommissionen finder ud fra en samlet vurdering af arealets beliggenhed og anvendelse, herunder arealets forventningsværdi, at værdien af arealet i handel ogandel passende kan fastsættes til 2,9 mio. kr.

Kommissionen bemærker særskilt, at lodsejeren den 1. juli 2013 har anmodet Varde kommune om at lade ekspropriationen afvente indsamling af yderligere materiale. Hertil kommer, at den lokalplan 23.01.L01, der vedtages i september 2012 og danner grundlag for ekspropriationen, først er offentliggjort og har retsvirkning fra 22. maj 2013. Når henses hertil - og da der ikke er særlige omstændigheder iøvrigt - er der ikke grundlag for at forrente erstatningsbeløbet fra et tidligere tidspunkt end ekspropriationstidspunktet, jf. vejlovens § 63, jf. § 49, stk. 1.

Med hensyn til sagsomkostninger bemærker kommissionen, at lodsejeren udgifter til 2 vurderinger hos 2 ejendomsmæglere, som lodsejeren samarbejder med i andre byggeprojekter, er ensidigt indhentet og ikke har en sådan betydning for sagens afgørelse, at udgifterne hertil bør erstattes af Varde Kommune.

Udgifter til sagkyndig bistand fastsættes ud fra arbejdets omfang til 33.000 kr. plus moms.

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

Varde Kommune skal i erstatning til Torvegade 10 ApS betale 2,9 mio. kr.

Beløbet skal forrentes fra ekspropriationstidspunktet den 5. november 2013 med diskontoen fastsat af Danmarks Nationalbank på tidspunktet for ekspropriationen indtil betaling sker.

Til dækning af sagkyndig bistand betaler Varde Kommune 33.000 kr. plus moms til Torvegade 10 ApS.

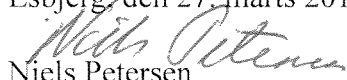
Varde Kommune betaler sagens omkostninger efter nærmere opgørelse fra Færdselsstyrelsen.

Hans Hansen
(sign)

Niels Petersen

Jan Laursen

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Esbjerg, den 27. marts 2014


Niels Petersen