

## MRF 2022.56

Planklagenævnets afgørelse af 11. februar 2022, j.nr. 21/10341

***Stadfæstet delekspropriation af A's landbrugsejendom til virkeliggørelse af lokalplan for idrætsanlæg, men ophævet ekspropriation af vejadgang til B's naboejendom grundet mangler i oplysningsgrundlaget, og da det ikke kunne udelukkes, at der kunne indgås en frivillig aftale om anden vejadgang. Afvist pligt til at udsætte åstedetsforretning pga. covid-19-restriktioner (dissens). Om parallelle klagesager vedr. lokalplan og ekspropriationsbeslutning.***

Favrskov Kommune traf i juni 2021 i medfør af planlovens § 47 afgørelse om ekspropriation fra to ejendomme tilhørende henholdsvis A og B. Ekspropriationen skete på grundlag af en lokalplan fra 2019, der muliggjorde etablering af et nyt idrætsanlæg som erstatning for et eksisterende. Det nye idrætsanlæg skulle placeres i forlængelse af en grøn kile, der var friholdt for boliger. Fra A's ejendom eksproprieredes to matrikler, der tilsammen udgjorde 89.880 m<sup>2</sup>. Ejendommen var en landbrugsejendom med bygninger, hvor jorden var bortforpagtet, og bygningerne var lejet ud. Endvidere blev der eksproprieret en tinglyst vejadgang til B's ejendom, som gik over en af de matrikler, der eksproprieredes fra A. Sydvest for denne matrikel løb en jernbane, og ved siden af jernbanen, vest for B's ejendom, lå en teknikhytte. Banedanmark havde hidtil benyttet den samme vejadgang, som der eksproprieredes fra B, til at få adgang til teknikhytten. Forud for ekspropriationsbeslutningen indkaldte kommunen A til åstedetsforretning, der senere blev udskudt. Kommunen indkaldte på ny A til åstedetsforretning, hvortil A's advokat anmodede om, at åstedetsforretningen blev udsat under hensyntagen til covid-19-restriktioner i Danmark og England, som forhindrede repræsentanterne for A, som var bosat i England, i at deltage, hvilket kommunen afslog. Ekspropriationsbeslutningen blev påklaget af A og B, der bl.a. anførte, at der ikke var indhentet de fornødne tilladelser, herunder til ophævelse af landbrugspligt, at ekspropriationen ikke kunne ske, så længe der verserede en klagesag vedrørende lokalplanen, og at kommunen havde været forpligtet til at udskyde åstedetsforretningen, ligesom forpagteren ikke var blevet indkaldt til mødet. A og B gjorde endvidere gældende, at ekspropriationen var uaktuel og urimelig, og at nødvendighedskravet ikke var opfyldt, da der ikke var redegjort for, hvorfor ekspropriationens formål ikke kunne opfyldes ved reovering af de nuværende kommunalt ejede boldbaner og ved en af de af B forslåede alternative placeringer for så vidt angik vejadgangen. Planklagenævnet lagde

til grund, at lokalplanen varetog lovlige planlægningsmæssige hensyn og var tilstrækkelig præcis til at kunne udgøre et grundlag for ekspropriation. Nævnet bemærkede, at Landbrugsstyrelsen i marts 2021 havde givet tilladelse til udstykning og oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning og midlertidig dispensation fra krav om sameje med en landbrugsejendom med beboelsesbygning vedrørende A's ejendom. Nævnet lagde herefter til grund, at kommunen havde indhentet de fornødne tilladelser forud for gennemførelsen af ekspropriationen. Nævnet fandt i den forbindelse ikke, at det kunne kræves, at der tillige var meddelt en sådan tilladelse efter landbrugsloven vedrørende B's ejendom, idet der ikke eksproprieredes til virkeliggørelse af lokalplanen på denne ejendom. Nævnet fandt endvidere ikke, at det var et krav for ekspropriationens lovlighed, at der var udarbejdet landinspektørerklæring, jf. landbrugslovens § 6, stk. 1. Da en klage over en kommunes afgørelse om vedtagelse af en lokalplan ikke har opsættende virkning, fandt nævnet, at kommunen ikke var forhindret i at træffe afgørelsen om ekspropriation på et tidspunkt, hvor klagesagen vedrørende lokalplanen endnu ikke var afsluttet. Nævnet bemærkede dog, at i en situation, hvor både en afgørelse om ekspropriation og den lokalplan, der eksproprieres på grundlag af, er påklaget til Planklagenævnet, vil nævnet ikke tage stilling til ekspropriationen, før nævnet har færdigbehandlet klagesagen vedrørende lokalplanen. Nævnet fandt på denne baggrund, at lovlighedskravet var opfyldt. For så vidt angik ekspropriationen af A's ejendom afviste nævnet, at manglende indkaldelse af forpagteren til åstedetsforretningen havde betydning for ekspropriationens gyldighed. Nævnets flertal (10 mod 1) fandt i forlængelse heraf ikke, at kommunen havde været forpligtet til at udsætte afholdelsen af åstedetsforretningen pga. covid-19-restriktioner. Flertallet lagde herved vægt på, at A havde haft mulighed for at komme med sine skriftlige bemærkninger, at manglende deltagelse i åstedetsforretningen ikke medfører præklusion af adgangen

til senere at fremsætte indsigelser, og at A kunne have ladet sig repræsentere af en anden, eksempelvis dennes advokat. Det samlede nævn fandt herefter, at det var nødvendigt for kommunen at erhverve de pågældende arealer for at kunne realisere lokalplanens indhold om etablering af et idrætsanlæg, og at der ikke fandtes realistiske alternative muligheder for placering af idrætsanlægget med henvisning til, at det fremgik af lokalplanens redegørelse, at meningen med flytningen af idrætsanlægget var, at boldbanerne kunne udgøre en fortsættelse af Søftens grønne kile. Det forhold, at den af den af A foreslåede alternative placering af et idrætsanlæg på allerede kommunalt ejede arealer, var udlagt til erhvervsområde i kommuneplanen, måtte antages at være udtryk for en planmæssig disponering af arealerne i Søften, som nævnet ikke fandt grundlag for at tilside-sætte. Nævnet fandt på denne baggrund, at kommunen i fornødent omfang havde redegjort for, at den valgte placering var den mest hensigtsmæssige, hvorfor nødvendighedskravet var opfyldt. Da realiseringen af idrætsanlægget var nært forstående, og da byrådet havde afsat de økonomiske midler til at iværksætte projektet i tidsmæssig umiddelbar forlængelse af ekspropriationen, var

aktualitetsbetingelsen også opfyldt. For så vidt angik ekspropriationen af vejadgangen fra B's ejendom fandt nævnet derimod ikke, at ekspropriationsafgørelsen sammenholdt med det øvrige materiale var tilstrækkelig præcis til, at det stod klart for B, hvad der eksproprieredes, og hvilken konsekvens ekspropriationen havde for B. Nævnet fandt endvidere ikke, at kommunen på tidspunktet for ekspropriationen kunne siges at have haft et tilstrækkeligt grundlag for at tage stilling til ekspropriationens nødvendighed. Nævnet lagde herved vægt på, at den fremtidige vejadgang til B's ejendom ikke var endeligt afklaret på tidspunktet for ekspropriationen, og at det ikke ud fra sagens oplysninger kunne udelukkes, at der ville kunne indgås en frivillig aftale om en anden brugbar placering, hvorved ekspropriationen ikke ville være nødvendig. Nævnet lagde endelig vægt på, at det ikke i forbindelse med ekspropriationen var afklaret, på hvilket grundlag Banedanmark skulle benytte en ny adgangsvej over B's ejendom som adgang til teknikhytten. Planklagenævnet ophævede på denne baggrund ekspropriationen af vejadgangen til B's ejendom, mens nævnet ikke kunne give medhold i klagen over ekspropriationen fra ejendommen tilhørende A.

**Kommentar:** Det er velbegrunderet, at Planklagenævnet som en generel bemærkning udtalte, at en kommune ikke er forhindret i at træffe afgørelse om ekspropriation på grundlag af en lokalplan på et tidspunkt, hvor der verserer en klagesag vedr. lokalplanen, men at nævnet i en sådan situation ikke vil tage stilling til ekspropriationen, før nævnet har færdigbehandlet klagen over lokalplanen. Det skyldes, at lokalplanens gyldighed er en forudsætning for ekspropriationsbeslutningen gyldighed, men at klage over en lokalplan som udgangspunkt ikke har opsættende virkning. Se også **MRF 2021.124 Mfk** med kommentar. For så vidt angår nødvendighedsbetingelsen i relation til ekspropriationen af B's vejadgang er afgørelsen på linje med retspraksis, jf. f.eks. U 2002.2281 V.

---

# Afgørelse i klagesag om Favrskov Kommunes afgørelse om ekspropriation fra ejendom på [A1], til anlæggelse af idrætsanlæg, samt ekspropriation af vejadgang til en anden ejendom på [A1]

21/10341

Favrskov Kommune har den 24. juni 2021 truffet afgørelse om ekspropriation fra ejendomme beliggende [A2] og [A3], 8382 Hinnerup.

Ejerne af de to ejendomme, som der eksproprieres fra, har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om kommunen ved ekspropriationen har overholdt vejlovens regler om afholdelse af åstedsforretning.
- Om betingelserne for ekspropriation, herunder kravene om lovlighed, nødvendighed, aktualitet og rimelighed, er opfyldt ved ekspropriationen.
- Om kommunen har begrundet afgørelsen, jf. forvaltningslovens §§ 22 og 24.

Planklagenævnet kan ikke behandle de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen om ekspropriation af vejadgang til ejendommen [A3]. Det betyder, at afgørelsen ikke længere gælder.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over afgørelsen om ekspropriation fra ejendommen [A2]. Det betyder, at afgørelsen fortsat gælder.

Indhold

## 1. Sagens oplysninger 3

### 1.1. Ejendommen og lokalplanen for området 3

#### 1.1.1. Ejendommene. 3

#### 1.1.2. Lokalplanen. 3

#### 1.1.3. Indkaldelse til åstedsforretning. 8

#### 1.1.4. Tilladelse fra Landbrugsstyrelsen til oprettelse af landbrugsejendom uden beboelsesbygning 11

### 1.2. Afgørelsen, der er klaget over 12

### 1.3. Klagerne og bemærkningerne hertil 15

## 2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse. 16

### 2.1. Planklagenævnets behandling af sagen. 16

### 2.2. Planklagenævnets kompetence og prøvelse. 16

#### 2.2.1. Generelt om nævnets prøvelse af afgørelser om ekspropriation. 16

#### 2.2.2. Klagepunkter fra tidligere klagesag vedrørende lokalplan og kommuneplantillæg 16

### 2.3. Generelt om ekspropriation efter planloven. 17

### 2.4. Ekspropriationens lovlighed. 17

#### 2.4.1. Klagerne. 17

#### 2.4.2. Kommunens bemærkninger 18

#### 2.4.3. Generelt om lovlighedskravet 18

#### 2.4.4. Planklagenævnets vurdering vedrørende ekspropriationens lovlighed 18

### 2.5. Ekspropriation fra [A2] (klager 1) 20

#### 2.5.1. Gennemførelse af åstedsforretningen. 20

#### 2.5.2. Grundlag og begrundelse for ekspropriation. 22

#### 2.5.3. Nødvendighed. 24

#### 2.5.4. Aktualitet 28

#### 2.5.5. Konkret rimelighed. 29

### 2.6. Ekspropriation af vejadgang fra [A3] (klager 2) 30

#### 2.6.1. Nødvendighed. 30

#### 2.6.2. Planklagenævnets vurdering. 32

## 3. Afsluttende bemærkninger 33

#### 4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen. 34

# 1. Sagens oplysninger

## 1.1. Ejendommen og lokalplanen for området

### 1.1.1. Ejendommene

Det eksproprierede areal omfatter en del af ejendommen [A2], 8382, Hinnerup, som omfatter matr.nr. [F1], [F2] [F3] og [F4](klager 1). Fra denne ejendom eksproprieres matr.nr. [F1] og [F2]. De eksproprierede arealer udgør tilsammen 89.880 m<sup>2</sup>.

Ejendommen udgør en landbrugsejendom med bygninger. Ejendommen ejes af et selskab, der er klageren i denne sag. Jorden er bortforpagtet og bygningerne er lejet ud.

Ekspropriationen omfatter endvidere ekspropriation af en tinglyst vejadgang til ejendommen [A3], 8382 Hinnerup, matr.nr. [F5] (klager 2). Den tinglyste vejadgang som eksproprieres, går over matr.nr. [F1], som eksproprieres fra klager 1.

Sydvest for matr.nr. [F1] og [F5] forløber en jernbane. Ved siden af jernbanen, vest for klager 2s ejendom, ligger en teknikhytte. Banedanmark har hidtil benyttet den samme vejadgang, som den der eksproprieres fra klager 2, til at få adgang til teknikhytten.

### 1.1.2. Lokalplanen

Det eksproprierede areal er omfattet af lokalplan nr. 384, Nyt idrætsområde syd for [A1] i Søften ([https://dokument.plandata.dk/20\\_9543931\\_1556785590174.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_9543931_1556785590174.pdf))[1], som er offentliggjort den 2. maj 2019.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. [F1] og [F2], som er en del af ejendommen [A2] (klager 1).

Lokalplanområdet omfatter endvidere [A3], matr.nr. [F5] (klager 2).

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af [A1].

Om lokalplanområdet og dets omgivelser fremgår bl.a. følgende af lokalplanens redegørelse, s. 5:

*Lokalplanområdet ligger i forlængelse af den grønne kile med Søften Eng, Præstemarkskolen, Søften Fritidscenter og daginstitutionen [F12]. Den centralt beliggende grønne kile, der er et tidligere præstegårdsareal, er friholdt for boliger og udgør et markant landskabstræk og strukturerende element i byen.*

*Udviklingen af Søften by er sket omkring den grønne kile. På både de høje og lave målebordsblade er den grønne kile med præstegården tydelig i bystrukturen. Gennem tiden har de mest betydende funktioner i byen som kirken, præstegård, smedie og skole været placeret i den grønne kile.*

*For at fastholde og forstærke kilen som strukturerende element er der i Kommunenplan 2017-29 udlagt et rammeområde til offentlige formål mellem [A1] og jernbanen.*

*Lokalplanområdet afgrænses mod nord af [A1], der fungerer som omfartsvej syd om boligområderne i Søften. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af jernbanen. [A4] afgrænser lokalplanområdet mod vest. Mod øst og sydøst afgrænses området af landbrugsjord.*

*Lokalplanområdet er delvis kommunalt og delvis privat ejet. Ved lokalplanens udarbejdelse ligger der to boligejendomme inden for lokalplanområdet. Boligerne vejbetjenes fra en sidevej til [A1]. Der findes endvidere to regnvandsbassiner, der ejes af Favrskov Forsyning. Den resterende del af lokalplanområdet henligger som landbrugsjord.*

*Det samlede lokalplanområde har et areal på ca. 20 ha. Den del der udlægges til idrætsområde udgør ca. 12 ha.*

*[...]*

Om lokalplanens baggrund og formål fremgår bl.a. følgende af lokalplanens redegørelse, s 7-8:

### ***Lokalplanens baggrund og formål***

#### *Baggrund*

*I "Fremtidens Favrskov 2030" (Plan- og bæredygtighedsstrategi) som Byrådet vedtog i december 2016 blev det foreslået at flytte idrætsanlægget i Søften fra [A5] til arealerne syd for [A1], så boldbanerne kan udgøre en fortsættelse af Søftens grønne kile. Flytningen vil bl.a. muliggøre en endnu større grad af integration mellem byens foreningsliv, institutioner og skole, og samtidig åbne mulighed for at udvikle et nyt centralt boligområde på de nuværende boldbaner ved [A5].*

I "Fremtidens Favrskov 2030" (Plan- og bæredygtighedsstrategi) indgik det ligeledes, at der fortsat skal kunne planlægges for boliger på en del af området syd for [A1] øst for lokalplanområdet. Forslaget om at flytte idrætsanlægget blev indarbejdet i Kommuneplan 2017- 29 som Byrådet vedtog i december 2017.

Idrætsanlægget ved [A5] har et samlet areal på ca. 6 ha. og indeholder foruden klubhuse til henholdsvis fodbold- og tennisklub, to 11-mands fodboldbaner og areal til to mindre boldbaner, tre tennisbaner, to petanquebaner, parkeringsplads samt et areal på ca. 5.500 m<sup>2</sup>, der henligger som mose. Der er desuden anlagt en ekstra 11-mandsbane ved Præstemarkskolen til brug for [F6].

[F6] har gennem en årrække været udfordret på banekapaciteten på idrætsanlægget på [A5] som følge af vækst i medlemstallet. Siden 2013 har fodboldafdelingen haft en medlemsfremgang på 60%. Medlemsfremgangen har øget [F6]s efterspørgsel efter flere fodboldbaner og bedre faciliteter. Der er behov for at forbedre forholdene til såvel den daglige træning som til kampafviklingen i både sommer- og vinterhalvåret.

En konkret udfordring på idrætsanlægget ved [A5] er overfladevand på banerne. Ved mindre regnskyl står en del af banerne i vinterhalvåret under vand og det forhindrer en optimal udnyttelse af banekapaciteten. Det har ikke været muligt, at løse udfordringerne med overfladevand ved fx dræning af idrætsanlægget.

Byrådets ønske om at udvide banekapaciteten skal ses i lyset af den forventede befolkningsudvikling i Søften på længere sigt og den konkrete medlemsfremgang i [F6].

Ved at flytte idrætsanlægget til området syd for [A1] opnås desuden en god udnyttelse af de områder, der ligger tæt ved og påvirkes af støj fra jernbanen i en sådan grad, at udnyttelse til fx boligformål kun vil være mulig i en begrænset del af området.

#### Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at anlægge et nyt idrætsanlæg til erstatning for det eksisterende idrætsanlæg ved [A5.] Med idrætsområdets placering videreføres den markante grønne struktur i Søften.

Lokalplanen muliggør anlæg af fodboldbaner, herunder en opvisningsbane og en kunstgræsbane, tennisbaner og andre typer af idrætsfaciliteter samt opførelse af et klubhus, anlæg af interne veje, stier og parkeringspladser.

Lokalplanen disponerer området, så der kan anlægges flere fodboldbaner på sigt som følge af den forventede befolkningsudvikling i Søften og et stort pres på banekapaciteten.

### Økonomi

Et foreløbigt overslag over den økonomi, der er forbundet med udviklingen af det nye idrætsområde og -anlæg i Søften viser, at det nye anlæg samlet set vil beløbe sig til ca. 30-40 mio. kr., afhængigt af anlæggets omfang. Det var denne vurdering, der lå til grund for Byrådets beslutning i Budget 2018-21 om at igangsætte arbejdet med udviklingen af området til et nyt offentligt idrætsanlæg.

I 2018 og 2019 planlægges der gennemført forskellige tekniske undersøgelser, udredning af jord- og miljøforhold, udarbejdelse af forslag til disponering af området, lokalplanlægning samt iværksættelse af forskellige forberedende arbejder i området, herunder håndtering af regnvand mv. Der er i Budget 2018-21 afsat 500.000 kr. i 2018 til formålet.

I budget 2019-22 er der i 2020 afsat 2 mio. kr. til det forberedende anlægsarbejde, indretning af området med landskabsbearbejdning m.v. og i 2021 og 2022 er der i hvert år afsat 15 mio. kr. i til arealerhvervelse og anlægsarbejde. Eventuelt resterende anlægsbeløb vil indgå i budgetlægningen for 2020-23.

Om lokalplanens indhold fremgår bl.a. følgende af lokalplanens redegørelse s. 8-9:

Lokalplanen giver mulighed for at anlægge træningsbaner og en opvisningsbane til fodbold, eventuelt en kunstgræsbane, tennisbaner og andre former for idrætsfaciliteter, et klubhus med tilhørende faciliteter samt interne veje, stier og parkeringspladser. Hele anlægget forventes ikke anlagt på en gang, men kan udbygges i etaper.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra en ny overkørsel fra den eksisterende rundkørsel ved [A7]/[A1].

[...]

Af lokalplanens redegørelse, s. 16, fremgår vedrørende tilladelser fra andre myndigheder:

Det er en forudsætning, at Geodatastyrelsen giver tilladelse til at ophæve landbrugspligtenden på matr. nr. [F1], [F2] og [F5]

Af lokalplanens formålsbestemmelse fremgår følgende:



## 1.1

Formålet med lokalplanen er, at:

- Sikre, at området anvendes til offentlige formål i form af idrætsområde.
- Give mulighed for, at det kan anlægges en kunstgræsbane med tilhørende belysningsanlæg.
- Fastlægge en grøn struktur for området.
- Sikre, at der kan ske en landskabelig bearbejdning.
- Udlægge areal til regnvandsbassiner.
- Udlægge arealer til interne veje, stier, parkering og stiunderføring under [A1].
- Sikre, at området indrettes på en sådan måde, at grundvandet ikke forurenes.
- Sikre, at lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

Af lokalplanens § 2 om lokalplanens område og zonestatus fremgår bl.a. følgende:

### 2.1

Lokalplanen omfatter ejendommene på matrikelnumrene [F2], [F7], [F8], [F9], [F1], [F10], [F1], [F5] og [F11] samt alle parceller, der efter 24. september 2018 udstykses herfra og som berøres af lokalplanen.

[...]

### 2.3

Området opdeles i delområderne I, II, III, IV og V.

[...]

### 2.5

Der er landbrugspligt på matr.nr. [F2], [F1] og [F5]

Af lokalplanens § 3 om områdets anvendelse fremgår bl.a. følgende:

### 3.1

Lokalplanen opdeles i fem delområder

*Delområde I - adgangsvej, parkering og regnvandsbassin Delområdet må kun anvendes til adgangsvej, parkering, stiunderføring under [A1] og regnvandsbassin.*

#### *Delområde II - idrætsanlæg*

*Delområdet må kun anvendes til fodboldbaner, herunder en kunstgræsbane, idrætsanlæg, andre former for idrætsbaner samt tennisbaner med tilhørende faciliteter. Endvidere må der etableres mindre bygninger til boldbanernes drift, tribuner og belysningsanlæg. Delområdet må endvidere anvendes til stier, interne vej samt ny adgangsvej til boligen i delområde V. I forbindelse med de interne veje kan der anlægges ekstra parkeringspladser.*

[...]

#### *Delområde III – grønne arealer og regnvandsbassiner*

*Delområdet må kun anvendes til grønne arealer, landskabsbearbejdning, regnvandsbassiner, bufferzone i forhold til jernbanen, ekstra parkering, friluftaktiviteter og mindre bygninger til friluftsmål.*

*Den opfyldt § 3 beskyttede sø, som er markeret med X på kortbilag 2, skal reetableres.*

#### *Delområde IV – klubhus*

*Delområdet må kun anvendes til klubhus og tilhørende faciliteter.*

#### *Delområde V - bolig*

*Delområdet må kun anvendes til helårsbeboelse. Der må etableres én bolig på ejendommen. Der må være hobbybetonet dyrehold på ejendommen.*

[...]

Af lokalplanens § 5 om veje, stier og parkering fremgår bl.a. følgende:

#### **5.1**

*Vejadgang sker fra rundkørslen ved [A1]/[A7] som vist på kortbilag 2.*

#### **5.2**

*Der skal sikres vejadgang til boligen i delområde V i princippet som vist på kortbilag 2.*

[...]

Af lokalplanens § 11 om forudsætninger for ibrugtagning fremgår bl.a. følgende:

## 11.2

*Landbrugspligten forudsættes ophævet inden realiseringen af lokalplanen.*

Lokalplanen indeholder desuden bl.a. bestemmelser om udstykning, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende og for ubebyggede arealer.

Af lokalplanens bilag 5 fremgår en illustrationsplan af projektet i lokalplanområdet. Det fremgår af teksten til illustrationsplanen, at den alene tjener at illustrere et muligt scenarie på, hvor mange baner, der teknisk kan etableres i området.

### 1.1.3. Indkaldelse til åstedsforsretning

#### Indkaldelse af klager 1 til åstedsforsretning

Favrskov Kommune fremsendte den 17. december 2020 indkaldelse til åstedsforsretning til ejeren af [A2], 8382 Hinnerup (klager 1).

Det fremgik af indkaldelsen, at åstedsforsretningen skulle finde sted den 21. januar 2021. Klageren blev endvidere i skrivelsen bedt om at underrette eventuelle forpagtere/brugere af ejendommen om åstedsforsretningen.

Klager 1s advokat sendte den 13. januar 2021 en e-mail til kommunen. I e-mailen anførte advokaten, at covid-19 ikke gjorde det muligt at gennemføre åstedsforsretningen, og henviste i den forbindelse til regeringens henstillinger, og det forhold, at klagerens repræsentanter bor i England.

Kommunen sendte samme dato en besvarelse til advokaten. Det fremgik af besvarelsen, at kommunen ikke vurderede, at covid-19 nødvendigvis i sig selv umuliggjorde afholdelse af en åstedsforsretning. På baggrund af en række årsager, havde kommunen imidlertid besluttet at udsætte den varslede åstedsforsretning. Kommunen ville snarest indkalde på ny.

Favrskov Kommune fremsendte den 5. februar 2021 på ny indkaldelse til åstedsforsretning til ejeren af [A2], 8382 Hinnerup (klager 1).

Det fremgik af indkaldelsen, at åstedsforretningen skulle finde sted den 10. marts 2021. Klageren blev endvidere i skrivelsen bedt om at underrette eventuelle forpagtere/bruger af ejendommen om åstedsforretningen.

Klager 1s advokat sendte den 26. februar 2021 en e-mail til kommunen, hvor denne anmodede om, at åstedsforretningen blev udsat under hensyntagen til covid-19-restriktioner i Danmark og England, som forhindrede repræsentanterne for klager 1, som er bosat i England i at deltage.

I e-mailen anførte advokaten bl.a.:

*Det er centralt for [direktør for klager 1], som er direktør for det familieejede [klager 1], at deltage i åstedsforretningen. [direktør for klager 1] er dybt involveret i sagen, og det vil stride direkte imod til reglerne bag åstedsforretningen, hvis [direktør for klager 1] ikke får mulighed for at deltage i åstedsforretningen og hermed forsvare [klager 1]'s interesser i det, som min klient betragter som en retsstridig ekspropriation. Åstedsforretningen vedrører grundlæggende retlige værdier."*

Advokaten anførte endvidere:

*På den baggrund mener jeg, at Kommunen er forpligtet til at udsætte åstedsforretningen til de overordnede myndigheder i Danmark og England finder at COVID-krisen er bragt så meget under kontrol, at den omfattende rejse og mødeaktivitet forbundet med en åstedsforretning er forsvarlig.*

Kommunen fremsendte den 4. marts 2021 en e-mail til klager 1s advokat.

Kommunen meddelte i e-mailen, at den planlagte åstedsforretning den 10. marts 2021 ville blive gennemført. Kommunen anførte i den forbindelse:

*Der skal foreligge helt særlige forhold for, at udsættelse kan komme på tale. Ikke mindst henset til den beskyttelse, som i forvejen følger af reglerne, særligt indkaldelsesfristen på 4 uger, hvor lodsejer har mulighed for at indgå aftale med en repræsentant om at deltage, samt adgangen til at komme med bemærkninger 4 uger efter åstedsforretningen. Lodsejer har ikke mødepligt til åstedsforretningen. Udeblivelse medfører ikke præklusion af adgangen til senere at fremsætte indsigelser mod ekspropriationen. I en klagesag er lodsejer derfor principielt ikke ringere stillet end den lodsejer, som har deltaget i åstedsforretningen og fremsat indsigelser.*

Kommunen anførte herefter, at åstedsforretningen allerede havde været udsat, og at der også var et hensyn at tage til de øvrige indvarslede til åstedsforretningen.

Endelig anførte kommunen:

*Det forhold, at repræsentanter for din klient bor i England, kan ikke i sig selv begrunde en udsættelse, da det er en varig tilstand. Indrejserestriktioner betragter vi ikke som noget (helt) akut, og din klient har under hele processen været repræsenteret af advokat, som vil kunne møde under forretningen.*

Klager 1s advokat fremsendte samme dato en e-mail til kommunen, hvori denne igen anmodede om udsættelse af den planlagte åstedsforretning den 10. marts 2021.

Advokaten anførte bl.a.:

[...]

*Det er korrekt, at der ikke er mødepligt for lodsejere til en åstedsforretning. Dette er dog ikke ensbetydende med, at en lodsejer ikke har ret til at deltage i åstedsforretningen. Åstedsforretningen foretages som led i Kommunens planer om at gennemføre påtvungen ekspropriation af min klients (ukrænkelige) ejendomsret. Det er et voldsomt indgreb og der er derfor væsentlige hensyn at tage til [direktør for klager 1s] muligheder for at deltage i åstedsforretningen personligt med henblik på at varetage sine interesser i sagen.*

*Kommunen anfører, at den sædvanlige 4 ugers indkaldelsesfrist netop skulle sikre, at [direktør for klager 1] har haft mulighed for at indrette sig. Kommunen antyder herved, at indkaldelsen i sig selv skulle udgøre tilstrækkelig hensyntagen til min klients muligheder for at varetage sine interesser. Ved fastsættelsen af denne 4-ugers indkaldelsesfrist er der dog uomtvisteligt ikke taget hensyn til de helt ekstraordinære omstændigheder, at store dele af det danske (og i særdeleshed det engelske) samfund fortsat er nedlukket. Samtidig ser Favrskov Kommune tilsyneladende bort fra, at det generelt anbefales, at der afstås fra al form for rejseaktivitet mellem landegrænser. Det kan ligeledes oplyses, at Aarhus Lufthavn er lukket og at første flyforbindelse til England er i maj.*

[...]

Kommunen fremsendte den 8. marts 2021 en e-mail til klagerens advokat, hvoraf det fremgik, at kommunen havde besluttet at fastholde gennemførelse af den planlagte åstedsforretning den 10. marts 2021.

Advokaten fremsendte samme dato en e-mail til kommunen, hvoraf det fremgik, at det blev bestridt, at det påtænkte møde opfyldte kravene til at være en åstedsforretning efter vejlovens § 100, jf. planlovens § 47, stk. 3.

### Indkaldelse af klager 2 til åstedsforretning

Af indkaldelsen til ejeren af [A3] (klager 2) fremgik bl.a. følgende:

*Ekspropriationen er nødvendig for at sikre arealer til realisering af lokalplan nr. 384. Nyt idrætsområde syd for [A1] i Søften. I den forbindelse er det nødvendigt at ekspropriere den tinglyste vejadgang til dine klienters ejendom og udlægge en ny vejadgang.*

Det fremgik af indkaldelsen, at nærmere oplysninger om arealet fremgår af den vedlagte arealfortegnelse og ekspropriationsplan.

### Ekspropriationsplan

Indkaldelsen til åstedsforretningen til klagerne var vedlagt den samme ekspropriationsplan.

På ekspropriationsplanen er matr.nr. [F2] og matr.nr. [F1] ([A2]) omkranset af en rød linje, der på ekspropriationsplanens signaturforklaring har betegnelsen *Ekspropriation*.

På ekspropriationsplanen er endvidere indtegnet blå linje, der på signaturforklaringen har betegnelsen *Vejadgang nedlægges*.

På ekspropriationsplanen er der desuden indtegnet grøn streg på tværs af matr.nr. [F1], der på signaturforklaringen har betegnelsen *Ny vejadgang*.

Den indtegnede nye vejadgang forløber fra [A1] over matr.nr. [F1] og frem til matrikelgrænsen til matr.nr. [F5].

Området mellem det sted, hvor den indtegnede nye vejadgang rammer matrikelgrænsen til matr.nr. [F5] og bygninger og gårdsplads på ejendommen fremstår som markareal.

Den 10. marts 2021 blev der afholdt åstedsforretning. Hverken klager 1 eller dennes advokat mødte til åstedsforretningen.

#### 1.1.4. Tilladelse fra Landbrugsstyrelsen til oprettelse af landbrugsejendom uden beboelsesbygning

Landbrugsstyrelsen traf den 19. marts 2021 afgørelse om tilladelse til udstykning og oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning med midlertidig dispensation fra krav om sameje med en landbrugsejendom med beboelsesbygning.

Det fremgår af afgørelsen, at Landbrugsstyrelsen gav tilladelse til:

- at der fra landbrugsejendommen matr.nr. [F1] m.fl. Søften By, Søften fraskilles matr. nr. [F2] og [F1] på ca. 8,98 ha med ejendommens beboelsesbygning, og
- at ejendommens jorder på ca. 12,58 ha oprettes som en landbrugsejendom uden beboelsesbygning med dispensation fra kravet om, at den skal ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelse i 5 år fra den matrikulære forandringer er registreret.

Det fremgår, at tilladelsen til at beholde restejendommen som landbrug uden beboelse gælder i 5 år fra ændringerne er registreret i Geodatastyrelsens matrikelregister.

Det fremgår endvidere, at tilladelsen er betinget af, at restejendommen på ca. 12,58 ha enten sælges, eller bliver omfattet af lokalplan og overført til byzone inden udløbet af dispensationsperioden.

Det fremgår yderligere, at tilladelsen er givet med dispensation fra kravet om, at en landbrugsejendom skal holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, medmindre den ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelse. Der er i den forbindelse henvist til landbrugslovens § 10, stk. 5, jf. stk. 1.

Endelig fremgår det, at tilladelsen er betinget af, at der tinglyses sædvanlig § 10 deklARATION på arealet, der oprettes som en landbrugsejendom uden beboelse.

## 1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Favrskov Byråd traf den 25. maj 2021 afgørelse om ekspropriation til etablering af et idrætsanlæg ved [A1] i Søften, jf. planlovens § 47.

Afgørelsen blev meddelt ejerne af ejendommene den 24. juni 2021.

I meddelelsen anførte kommunen bl.a. følgende:

*Byrådet i Favrskov Kommune har på byrådsmøde 25. maj 2021 besluttet at ekspropriere de nødvendige arealer og rettigheder til etablering af nyt idrætsanlæg ved [A1] i Søften, jf. åstedsforsretning afholdt 10. marts 2021.*

*De indskrænkninger, der sker i dine rettigheder m.v. ved ekspropriationen, fremgår af den tidligere fremsendte ekspropriationsplan, arealfortegnelse og protokol.*

### ***Stillingtagen til bemærkninger fremkommet under ekspropriationsprocessen***

*Ejerne af [A3] har gjort indsigelse mod den placering af ny vejadgang til ejendommen, som fremgår af kortbilag 2 i lokalplan nr. 384. Lodsejerne foreslår, at vejen forlægges ca. 10 meter mod nord, så den følger den nordlige side af læbælte i stedet for den sydlige side af læbælte. Ejerne af [A3] ønsker afklaret, om idrætsanlæggets kunstgræsbane og lysanlæg placeres tæt på ejendommen, eller om placeringen bliver i den modsatte ende af idrætsanlægget.*

*Idrætsanlægget er ikke detailprojekteret. Favrskov Kommune vil i den efterfølgende projekteringsfase afklare, om vejadgangen kan forlægges, og om lysanlæg og kunstgræsbane kan placeres væk fra ejendommen.*

*Ejer af [A2] har gjort indsigelse mod åstedsforsretningens lovlighed, da coronarestriktioner har umuliggjort ejers fremmøde, og da forpagter ikke var indkaldt.*

*Favrskov Kommune har imødekommet ejer ved at udsætte åstedsforsretning fra januar 2021 til marts 2021. Favrskov Kommune har ikke haft kendskab til en eventuel forpagter. Ejer har trods opfordring ikke inden åstedsforsretningen oplyst, om der er en forpagter af landbrugsjorden. Ejers advokat har 17. juni 2021 oplyst identitet på forpagter. Forpagter modtager meddelelse om ekspropriationsbeslutning og den tidligere fremsendte ekspropriationsplan, arealfortegnelse og protokol.*

I meddelelsen anførte kommunen følgende vedrørende ekspropriationens lovlighed:

#### **1. Lovlighed**



*Grundlaget for ekspropriationen er den endeligt vedtagne og offentliggjorte lokalplan nr. 384, Nyt idrætsområde syd for [A1] i Søften, med tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2017-29.*

*Landbrugsstyrelsen har givet den nødvendige dispensation fra landbrugslovens krav om en passende beboelsesbygning for den landbrugsejendom, som matrikel [F1] og [F2] er en del af.*

*Lokalplan nr. 384 med kommuneplantillæg nr. 7 er påklaget til Planklagenævnet, som endnu ikke har truffet afgørelse i klagesagen. Klagen til Planklagenævnet har ikke opsættende virkning.*

Kommunen anførte i meddelelsen følgende vedrørende ekspropriationens nødvendighed:

## **2. Nødvendighed**

*Det har ikke været muligt at erhverve de nødvendige arealer og rettigheder ved frivillig aftale.*

*Favrskov Kommune finder, at det er nødvendigt at ekspropriere for at kunne virkeliggøre lokalplan nr. 384. Der findes ikke realistiske alternativer til placeringen af det aktuelle idrætsanlægsprojekt.*

*Det projekt, som der eksproprieres til, svarer til projektet på lokalplanens illustrationsplan (bilag 5 i lokalplan nr. 384).*

*Der eksproprieres ikke et areal, der er større, end der aktuelt er behov for. Der eksproprieres derfor ikke areal fra det sydlige lokalplanområde, da der ikke er aktualitet omkring det sydlige lokalplanområde.*

*Favrskov Kommune finder, at hensynet til almenvellet vejer tungere end hensynet til de private lodsejere. Der er tale om areal til et offentligt idrætsanlæg.*

I meddelelsen anførte kommunen følgende vedrørende ekspropriationens aktualitet:

## **3. Aktualitet**

*Realisering af idrætsanlægget er nært forestående. De økonomiske midler er til rådighed.*

Byrådet har i Budget 2021 og i overslagsårene afsat de økonomiske midler til at iværksætte projektet i tidsmæssig umiddelbar forlængelse af ekspropriationen. Byrådet har i anlægsblokken afsat i alt 42,8 mio. kr.

I meddelelsen anførte kommunen følgende vedrørende ekspropriationens rimelighed:

#### 4. Rimelighed

Ekspropriation sker til offentligt formål i form af idrætsanlæg. Befolknings- og medlemsudvikling har medført behov for udvidelse af idrætscapacitet i Søften. Det eksisterende idrætsanlæg på [A5] kan ikke udvides og har i perioder med nedbør problemer med overfladevand på boldbanerne. Anlægget er placeret på et moseområde. Et nyt idrætsanlæg på [A1] vil udgøre en fortsættelse af Søftens grønne kile. Kilen er friholdt for boliger og udgør et markant landskabstræk og strukturerende element i Søften.

Vedrørende hjemmel og retsvirkning anførte kommunen endvidere følgende:

Beslutningen om ekspropriationen er truffet med hjemmel i planlovens § 47 og følger procedurebestemmelserne i kapitel 10 i lov om offentlige veje.

Overtagelsen af rettighederne til arealerne sker fra beslutningsdatoen, dog tidligst når beslutningen er meddelt lodsejeren, hvilket vil sige, når du har modtaget dette brev. Et lejemål i en beboelsesejendom reguleres af lejelovgivningens regler.

Meddelelse om beslutning om ekspropriation vil blive tinglyst på de berørte ejendomme.

### 1.3. Klagerne og bemærkningerne hertil

I sagen indgår følgende materiale fra ejeren af [A2] (klager 1):[2] Klagen af 19. juli 2021 samt yderligere bemærkninger af 13. december 2021 og 14. december 2021.

I sagen indgår følgende materiale fra ejeren af [A3] (klager 2):[3] Klagen af 13. juli 2021 samt yderligere bemærkninger af 1. oktober 2021.

Kommunen er kommet med bemærkninger til klagerne den 14. september 2021 og den 20. oktober 2021.

Planklagenævnet modtog klagerne fra kommunen henholdsvis den 14. september 2021 og den 20. oktober 2021.

Klagerne og bemærkningerne er i deres helhed indgået i sagsbehandlingen, og er kort gengivet nedenfor under afsnit 2.

Planklagenævnet har tidligere behandlet en klage fra klager 1 over lokalplan nr. 384, Nyt idrætsområde syd for [A1] i Søften, der ligger til grund for ekspropriationen, samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 7 til kommuneplan 2017.[4]

Planklagenævnet traf afgørelse i denne klagesag den 28. september 2021. På tidspunktet for kommunens afgørelse om ekspropriation den 24. juni 2021 var klagesagen vedrørende lokalplanen således endnu ikke afsluttet i Planklagenævnet. Planklagenævnet kunne ikke give medhold i klagen.

Planklagenævnet har endvidere tidligere behandlet en klage fra klager 1 over kommuneplan 2017.[5]

Planklagenævnet har endvidere behandlet en anmodning fra klager 1 om genoptagelse af klagesagen vedrørende kommuneplan 2017.[6]

Endelig har nævnet behandlet en anmodning fra klager 1 om genoptagelse af klagesagen vedrørende lokalplan nr. 384, Nyt Idrætsområde syd for [A1] i Søften og kommuneplantillæg nr. 7 til kommuneplan 2017.[7]

## 2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

### 2.1. Planklagenævnets behandling af sagen

I sagens behandling har følgende medlemmer deltaget: Helle T. Anker (formand), Ulf K. Hansen, Peter, Buhl, Flemming Damgaard Larsen, Jonas V.K. Nielsen, Keld Sørensen, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead.

## 2.2. Planklagenævnets kompetence og prøvelse

### 2.2.1. Generelt om nævnets prøvelse af afgørelser om ekspropriation

Planklagenævnet kan tage stilling til kommunens afgørelser efter planlovens § 47, stk. 1, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 2.[8] Der er tale om en fuld prøvelse af ekspropriationsbeslutningen, herunder særligt i forhold til ekspropriationens lovlighed, nødvendighed og rimelighed.

En klage efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 2, har opsættende virkning med mindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. planklagebekendtgørelsen[9] § 5, stk. 1, nr. 1.

### 2.2.2. Klagepunkter fra tidligere klagesag vedrørende lokalplan og kommuneplantillæg

Som nævnt i afsnit 1.3 har Planklagenævnet tidligere behandlet en klage fra klager 1 over lokalplan nr. 384, Nyt idrætsområde syd for [A1] i Søften, der ligger til grund for ekspropriationen, samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 7 til kommuneplan 2017.[10]

I forbindelse med klagesagen vedrørende lokalplanen og kommuneplantillægget, tog nævnet bl.a. stilling til klagepunkter om, at kommunen havde varetaget usaglige hensyn i forbindelse med vedtagelsen af henholdsvis lokalplanen og kommuneplantillægget. Nævnet tog endvidere stilling til et klagepunkt om, at kommunen, ved at undlade at nedlægge et forbud efter planlovens § 14, har frataget klageren en væsentlig retsgaranti i strid med planloven og EMRK første tillægsprotokol art. 1.

Klager 1 har ligeledes anført bemærkninger vedrørende disse klagepunkter i denne klagesag. Da nævnet har allerede taget stilling til klagepunkterne i forbindelse med klagesagen vedrørende lokalplanen og kommuneplantillægget, finder nævnet ikke grundlag for at tage stilling til klagepunkterne i nærværende sag.

## 2.3. Generelt om ekspropriation efter planloven

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. planlovens § 47, stk. 1. Det fremgår endvidere af stk. 1, at ekspropriationen skal være af væsentlig betydning for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Planlovens hjemmel til ekspropriation skal således administreres under hensyntagen til grundlovens § 73, hvorefter ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom "uden hvor almenvellet kræver det".

Efter praksis gælder en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Heraf følger navnlig, at ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet i den konkrete situation. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomsret bortfalder alle rettigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde, jf. planlovens § 47, stk. 2.

## 2.4. Ekspropriationens lovlighed

### 2.4.1. Klagerne

#### Klager 1

Klager 1 anfører, at det er dennes opfattelse, at kommunen har varetaget usaglige hensyn i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, idet formålet med at udlægge klagerens ejendom til boldbaner først og fremmest har været rettet mod frigørelse af de nuværende kommunalt ejede boldbaner til byggegrunde. Dette formål er ifølge klager 1 efterfølgende bekræftet med kommuneplan 2021.

#### Klager 2

Klager 2 anfører, at det er et grundlæggende krav for at kunne ekspropriere efter planloven, at nødvendige tilladelser til ekspropriationsformålet efter anden lovgivning er meddelt.

Klageren henviser til, at det fremgår af lokalplanens redegørelse, at det er en forudsætning for at virkeliggøre lokalplanen, at Geodatastyrelsen – hvilket rettelig skulle være Landbrugsstyrelsen – giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten på matr. nr. [F1], [F2] og [F5].

Klageren anfører, at uanset at alle arealerne muligvis ikke indgår i den delvise realisering af lokalplanen, som kommunen har truffet beslutning om på nuværende tidspunkt, er dette i sagens natur en afgørende forudsætning for om lokalplanen kan realiseres, herunder vejadgangen som er omdrejningspunktet i den konkrete sag. Klageren beder derfor kommunen oplyse om og dokumentere, at der er indhentet alle relevante tilladelser.

Endelig beder klageren Planklagenævnet tage stilling til, om der kan eksproprieres til virkeliggørelse af en lokalplan, der er påklaget. Uanset om en klage over den endelige vedtagelse af en lokalplan ikke i sig selv har opsættende virkning, og at en eventuel ekspropriationsproces derfor principielt kan iværksættes, før klagesagen er afgjort, må de strenge krav, der skal være opfyldt for at kunne foretage ekspropriation, ud fra retssikkerhedsmæssige grunde føre til, at ekspropriationen ikke kan ske, så længe det er usikkert, om selve den underliggende lokalplan overhovedet er gyldig i den foreliggende form. I modsat fald vil der kunne ske det, at en ekspropriation senere vil skulle tilbageføres, hvilket både juridisk og praktisk er særdeles u hensigtsmæssigt.

### 2.4.2. Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at den har indhentet de nødvendige tilladelser efter anden lovgivning. Det drejer sig om en dispensation fra landbrugslovens § 10, som er nødvendig for at ekspropriere landbrugsjord med en beboelsesbygning. Landbrugsstyrelsen har meddelt dispensation den 19. marts 2021.

Kommunen oplyser, at der endnu ikke er udarbejdet landinspektørerklæring om ophævelse af landbrugspligt efter landbrugslovens § 6. I erklæringsskema efter § 6 skal en landinspektør erklære, at arealet ligger inden for byzone i en endeligt vedtaget lokalplan, og at arealet inden 5 år skal anvendes til offentlige formål, som udelukker en senere anvendelse til landbrugsmæssige formål. Kommunen anfører, at der ikke er krav om, at erklæringen skal foreligge på ekspropriationstidspunktet.

### 2.4.3. Generelt om lovlighedskravet

I lovlighedskravet ligger, at den pågældende lokalplan skal være gyldig, endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, og at de fornødne tilladelser eller dispensationer som udgangspunkt skal være meddelt. Formålet med ekspropriationen skal endvidere være lovligt i forhold til planloven.

Lovlighedskravet indebærer desuden et krav om en vis præcision i lokalplanen, for så vidt angår det formål eller projekt, der eksproprieres til fordel for. Den anvendelse eller det projekt, der eksproprieres til fordel for, skal således være konkret beskrevet i lokalplanen.

Endelig kan der kun ske ekspropriation af arealer eller rettigheder over fast ejendom, der ligger inden for lokalplanområdet.

### 2.4.4. Planklagenævnets vurdering vedrørende ekspropriationens lovlighed

Grundlaget for ekspropriationen er den endeligt vedtagne og offentliggjorte lokalplan nr. 384, Nyt idrætsområde syd for [A1] i Søften.

Det fremgår af lokalplanen, at planen har til formål at give mulighed for at anlægge et nyt idrætsanlæg til erstatning for det eksisterende idrætsanlæg ved [A5].

Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om planens formål, områdets afgrænsning, zonestatus, anvendelse, herunder anvendelse af de enkelte delområder, udstykning, vejforhold, bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende og ubebyggede arealer.

Planklagenævnet finder, at lokalplanen varetager lovlige planlægningsmæssige hensyn. Planklagenævnet bemærker i den forbindelse, at nævnet har taget stilling til et klagepunkt om usaglige hensyn og manglende planlægningsmæssig relevans i forbindelse med klagen fra klager 1 over lokalplanen.[11]

Nævnet finder endvidere, at lokalplanen er tilstrækkelig præcis til at kunne udgøre et grundlag for ekspropriation, idet det på baggrund af lokalplanens bestemmelser er muligt at danne sig et indtryk af et kommende projekt.

Som nævnt i afsnit 2.4.3, indebærer lovlighedskravet, at de fornødne tilladelser eller dispensationer som udgangspunkt skal være givet.

Det fremgår af sagen, at Landbrugsstyrelsen 19. marts 2021 har givet tilladelse til udstykning og oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelsesbygning og midlertidig dispensation fra krav om sameje med en landbrugsejendom med beboelsesbygning vedrørende den ejendom, som de eksproprierede matrikelnumre matr.nr. [F1] og [F2] er en del af.

Planklagenævnet lægger på den baggrund til grund, at kommunen har indhentet de fornødne tilladelser forud for gennemførelsen af ekspropriationen.

Planklagenævnet finder i den forbindelse ikke, at det kan kræves, at der tillige er meddelt en sådan tilladelse efter landbrugsloven vedrørende ejendommen [A3], matr. nr. [F5], idet der ikke med den påklagede afgørelse eksproprieres til virkeliggørelse af lokalplanen på denne ejendom.

Det følger af landbrugslovens § 6, stk. 1, at landbrugspligten kan ophæves på en hel landbrugsejendom eller ved udstykning, arealoverførelse eller lignende af en del af en landbrugsejendom, jf. dog stk. 2, ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis jorden inden 5 år skal anvendes til udbygning af bysamfund med boliger og dertilhørende fællesarealer, til erhverv m.m., til offentlige formål eller til sommerhusbebyggelse m.v., som udelukker senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål, og jorden ligger i landzone, i sommerhusområde eller i områder i landzone, som i en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan, er udlagt til de nævnte formål, jf. landbrugslovens[12] § 6, stk. 1, nr. 1.

Det følger endvidere af landbrugslovens § 6, stk. 2, at når landbrugspligten ved udstykning el.lign. ophæves på en del af en landbrugsejendom og den øvrige del af ejendommen opretholdes med landbrugspligt, er det en betingelse for ophævelse af landbrugspligten efter stk. 1, at ejendommens beboelsesbygning ligger på restejendommen, eller at ejendommen er undtaget fra bygningskravet, jf. §§ 9 og 10.

Planklagenævnet finder ikke, at det er et krav for ekspropriationens lovlighed, at der er udarbejdet landinspektørerklæring, jf. landbrugslovens § 6, stk. 1.

Planklagenævnet finder endvidere ikke, at kommunen var forhindret i at træffe afgørelsen om ekspropriation på et tidspunkt, hvor klagesagen ved Planklagenævnet vedrørende lokalplan nr. 384 endnu ikke var afsluttet.

Nævnet lægger herved navnlig vægt på, at en klage over en kommunens afgørelse om vedtagelse af en lokalplan ikke har opsættende virkning, jf. lov om Planklagenævnet § 7, stk. 1.

Nævnet bemærker, at i en situation, hvor både en afgørelse om ekspropriation og den lokalplan, der eksproprieres på grundlag af, er påklaget til Planklagenævnet, vil nævnet ikke tage stilling til ekspropriationen, før nævnet har færdigbehandlet klagesagen vedrørende lokalplanen.

Planklagenævnet finder herefter, at lovlighedskravet er opfyldt.

## 2.5. Ekspropriation fra [A2] (klager 1)

### 2.5.1. Gennemførelse af åstedsforretningen

#### Klagen

Klageren henviser til korrespondancen, der har været mellem denne og kommunen vedrørende afholdelse af åstedsforretningen i februar og marts 2021.

Klageren anfører herefter, at det fremgår af Betænkning om ekspropriation efter planloven[13], side 35-36, at ejer, lejer og forpagter har ret til at deltage i åstedsforretningen og fremkomme med bemærkninger og ændringsforslag, hvilket på grund af danske/engelske covid-19-restriktioner ikke kunne opfyldes den 10. marts 2021. Hertil kommer, at forpagter ikke, som loven kræver, var indkaldt til mødet.

Klageren anfører, at en ejer, lejer eller forpagters ret til at komme med bemærkninger 4 uger efter en åstedsforretning gælder som supplement og ikke som alternativ, til den pågældendes ret til at deltage og fremkomme med bemærkninger på selve åstedsforretningen. Klageren henviser i den forbindelse til side 36 i Betænkning om ekspropriation efter planloven.



Endelig anfører klageren, at det afholdte møde den 10. marts 2021 ikke opfylder betingelserne for at være en åstedsforretning i overensstemmelse med planlovens § 47, stk. 3, som henviser til betingelserne i vejlovens § 100.

### Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at denne vurderer at have imødekommet klager 1 ved at udsætte åstedsforretningen fra januar 2021 til marts 2021. Kommunen bemærker desuden, at åstedsforretninger ikke var omfattet af det generelle forsamlingsforbud under covid-19-pandemien.

Kommunen anfører endvidere, at denne ikke op til indkaldelsen til åstedsforretningen, har haft kendskab til en forpagter, og at klagerens advokat, trods opfordring fra kommunen, ikke har oplyst, at der er en forpagter.

### Generelt om indkaldelse til og afholdelse af åstedsforretning

Det fremgår af planlovens § 47, stk. 3, at ved ekspropriationens gennemførelse, finder bestemmelserne i lov om offentlige veje §§ 99-102 tilsvarende anvendelse. Vejmyndigheden er i sådanne tilfælde som udgangspunkt kommunalbestyrelsen.

Vejmyndigheden skal afholde en åstedsforretning, inden ekspropriation besluttes, jf. vejlovens[14] § 100, stk. 1,

Inden åstedsforretningen skal vejmyndigheden udfærdige en arealfortegnelse og en ekspropriationsplan, jf. vejlovens § 100, stk. 2.

Vejmyndigheden skal med mindst 4 ugers varsel offentliggøre tid og sted for åstedsforretningen, jf. vejlovens § 100, stk. 5, 1. pkt. Vejmyndigheden skal med mindst 4 ugers varsel skriftligt indkalde de ejere og brugere, som fremgår af arealfortegnelsen, og andre, der må skønnes at have en retlig interesse på grund af den planlagte ekspropriation, jf. vejlovens § 100, stk. 5, 2. pkt.

Ejere, brugere eller andre, der direkte eller indirekte berøres af den planlagte ekspropriation, har ret til under åstedsforretningen, eller inden for en frist på 4 uger efter åstedsforretningen er afholdt, at fremkomme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation, til at fremsætte forslag til ændringer, og til at fremsætte de synspunkter, som de mener, bør have indflydelse på erstatningens fastsættelse, jf. vejlovens § 101, stk. 4.

### Planklagenævnets vurdering

Planklagenævnet finder ikke, at den manglende indkaldelse af forpagteren til åstedsforretningen har betydning for gyldigheden af ekspropriationen fra klagerne i denne klagesag.

Et flertal på 10 af nævnets medlemmer (Helle T. Anker, Ulf K. Hansen, Peter Buhl, Flemming Damgaard Larsen, Keld Sørensen, Torsten S. Pedersen, Henrik Stjernholm, Helle Søeberg, Flemming Thornæs og Jan Woollhead) finder endvidere ikke, at kommunen var forpligtet til af udsætte afholdelsen af åstedsforretningen til et tidspunkt, hvor der ikke længere gjaldt covid-19-restriktioner i Danmark og England, således at repræsentanter for klageren havde mulighed for at møde til åstedsforretningen.

Flertallet lægger herved vægt på, at klageren fortsat havde mulighed for at komme med sine skriftlige bemærkninger til ekspropriationen inden 4 uger fra åstedsforretningen, og at manglende deltagelse i åstedsforretningen ikke medfører præklusion af adgangen til senere at fremsætte indsigelser mod ekspropriationen.

Flertallet har endvidere lagt vægt på, at klageren havde mulighed for at lade sig repræsentere ved åstedsforretningen af en anden, eksempelvis dennes advokat, såfremt klageren ikke havde mulighed for at deltage i åstedsforretningen på grund af covid-19-restriktioner i Danmark og England.

Endelig har flertallet lagt vægt på, at åstedsforretningen blev udsat én gang, og at kommunen således har forsøgt at give klageren mulighed for at deltage.

Et mindretal på 1 af nævnets medlemmer (Jonas V.K. Nielsen) finder imidlertid, at kommunen var forpligtet til af udsætte afholdelsen af åstedsforretningen til et tidspunkt, hvor der ikke længere gjaldt covid-19-restriktioner i Danmark og England, således at repræsentanter for klageren havde mulighed for at møde til åstedsforretningen.

Mindretallet lægger herved vægt på, at åstedsforretningen blev afholdt på et tidspunkt, hvor der var omfattende covid-19-restriktioner, som har væsentligt besværliggjort eller umuliggjort, at repræsentanterne for klageren kunne rejse fra England til Danmark.

Mindretallet har endvidere lagt vægt på, at ekspropriation er et væsentligt indgreb, og formålet med åstedsforretningen er at sikre, at den berørte ejendomsejer får mulighed for at varetage sine interesser. Mindretallet finder på den baggrund ikke, at klageren blot kan henvises til at lade sig repræsentere ved åstedsforretningen af dennes advokat.

## 2.5.2. Grundlag og begrundelse for ekspropriation

### Klagen

Klageren anfører, at denne har savnet en forklaring på, hvorfor ekspropriationens formål ikke kan gennemføres med mindre indgribende midler – enten ved en alternativ placering af boldbanerne nord for [A6] eller renovering af de nuværende kommunalt ejede boldbaner og arealer reserveret til boldbaner.

Klageren anfører endvidere, at denne i forlængelse af åstedetsforretningen indgav et brev med bemærkninger til kommunens ekspropriationsplaner på klagerens ejendom.

Klageren anfører, at kommunens meddelelse af ekspropriationsbeslutningen ikke forholder sig konkret til klagerens bemærkninger, der vel at mærke er fremsendt uden at klageren havde haft mulighed for drøftelse af sagen med politikere, hvilket trods anmodning ikke tidligere havde været muligt.

Det er derfor klagerens opfattelse, at meddelelsen ikke opfylder forvaltningsrettens begrundelseskrav, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1 og 2.

### Kommunens bemærkninger

Kommunen bestrider, at afgørelsen ikke overholder forvaltningslovens begrundelseskrav.

Kommunen anfører i den forbindelse, at en ekspropriationsbeslutning er en skønsmæssig afgørelse, hvor der skal foretages en afvejning af den almene interesse i gennemførelse af ekspropriationsformålet over for hensynet til den berørte ejer. Begrundelsen skal ifølge forvaltningslovens § 24, stk. 1, angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen.

### Generelt om begrundelse ved afgørelser om ekspropriation

En skriftlig afgørelse skal indeholde en begrundelse, medmindre afgørelsen fuldt ud giver parten medhold, jf. § 22 i forvaltningsloven.[15]

En begrundelse skal indeholde en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter. For afgørelser om ekspropriation, indebærer dette et krav om angivelse af den præcise ekspropriationshjemmel i begrundelsen.

En begrundelse skal desuden fremtræde som en forklaring på, hvorfor afgørelsen har fået det pågældende resultat. En beslutning om ekspropriation er en skønsmæssig afgørelse, hvor der blandt andet skal ske en afvejning af den almene interesse i gennemførelse af ekspropriationsformålet over for hensynet til den berørte lodsejer. Begrundelsen skal derfor angive de hovedhensyn, der har været bestemmende for skønsudøvelsen, jf. forvaltningslovens § 24, stk. 1. Begrundelsen skal om fornødent også indeholde en kort redegørelse for de oplysninger om sagens faktiske omstændigheder, som er tillagt væsentlig betydning for afgørelsen, jf. lovens § 24, stk. 2.

Endelig skal afgørelsen være præcis og entydig, således, at der ikke er tvivl om, hvori indgrebet består.[16]

### Planklagenævnets vurdering vedrørende begrundelsen

Planklagenævnet finder, at kommunens afgørelse er tilstrækkeligt begrundet, idet afgørelsen indeholder en henvisning til de retsregler, som afgørelsen er truffet efter, samt hvilke hovedhensyn, der har været bestemmende for kommunens skønsmæssige vurdering af sagen, samt de konkrete forhold, der har indgået.

Planklagenævnet lægger herved vægt på, at afgørelsen indeholder begrundelse vedrørende ekspropriationens lovlighed, herunder at grundlaget for ekspropriationen er lokalplan nr. 384, samt ekspropriationens nødvendighed, aktualitet og rimelighed. Det fremgår endvidere, at beslutningen om ekspropriation er truffet med hjemmel i planlovens § 47.

Planklagenævnet kan på den baggrund ikke give medhold i klagepunktet om, at kommunens afgørelse ikke er tilstrækkeligt begrundet.

### 2.5.3. Nødvendighed

#### Klagen

Klager 1 anfører, at ekspropriationen ikke tjener almenvellet i en udstrækning, der kan opveje det ønskede indgreb i klagerens ejendomsret.

Klageren anfører endvidere, at kommunen ikke har dokumenteret, at kravet om nødvendighed i grundlovens § 73 er opfyldt vedrørende kommunens plan om at ekspropriere klagerens ejendom til fordel for etablering af boldbaner. Kommunen har desuden ikke dokumenteret et aktuelt behov for boldbaner, der ikke kan opfyldes på andre, for klageren, mindre indgribende måder.

Klageren anfører, at hvis kommunen ønsker, at de nuværende kommunalt ejede boldbaner bliver frigjort til boligformål, kan dette opnås ved, at boldbanerne flyttes til et kommunalt ejet område, der er væsentligt bedre egnet til boldbaner end klagerens ejendom. Det er således hverken nødvendigt eller proportionalt at gennemføre tvangsmæssig afståelse af klagerens ejendom.

Det er klagerens opfattelse, at kommunens planlægning for Søften med kommuneplan 2017 og lokalplan nr. 384 har haft kortsigtet fokus uden at tage sagligt hensyn til langsigtede behov, herunder for den kollektive transport for Søften og for Favrskov Kommune som helhed.

Klageren anfører endvidere, at området på 14 ha, der er omfattet af lokalplan nr. 384 overstiger, hvad der er påkrævet til idrætsanlæg, og at området også overstiger, hvad der kan forventes at blive brugt i fremtiden.

### Nærbanestation

Klageren anfører, at klagerens ejendom gennem en årrække har været udlagt til nærbanestation og passagergrundlag herfor, og klageren henviser i den forbindelse til kommuneplan 2013, hvor klagerens ejendom var udlagt til offentlig område til nærbanestation med videre.

Det er klagerens opfattelse, at bæredygtig kollektiv transport med nærbanestation ved Søften bør prioriteres højere end kommunens planer om flytning af boldbaner til klagers ejendom. Etablering af en bæredygtig kollektiv transport som alternativ til biltrafik er afgørende, hvis klimadagsordenen skal efterkommes. Det er derfor vigtigt, at de eksisterende muligheder for kollektiv trafik og herunder den eksisterende jernbane, der forløber fra øst til vest gennem Favrskov Kommune, udnyttes bedst muligt.

Klageren anfører, at det vil være hensigtsmæssigt, hvis der i forbindelse med kommuneplan 2021 kunne findes en anden placering for boldbaner i Søften end den, der gennem en årrække har været udlagt til nærbanestation. Boldbaner kan placeres andetsteds, men det kan nærbanestationen ikke.

### Dræning af eksisterende boldbaner

Klageren henviser til, at det fremgår af side 7 i lokalplanen, at en konkret udfordring ved idrætsanlægget ved [A5] er overfladevand på banerne.

Klageren anfører i den forbindelse, at der ikke kan være tvivl om, at der vil være bedre økonomi i at dræne området for de nuværende boldbaner fremfor at flytte boldbanerne til klagerens ejendom. Det er derudover en forudsætning for at flytte boldbanerne ved

ekspropriation, at Favrskov Kommune kan dokumentere, at flytningen er nødvendig. Kommunen ikke har redegjort nærmere for årsagen til, at det ikke har været muligt at foretag én hel eller delvis dræning til gavn for de nuværende boldbaner ved [A5].

### Behov for boldbaner i Søften

Klageren henviser til en tabel, som denne har udarbejdet, der viser indbyggere, antal naturgræsbaner og antal indbyggere pr. naturgræsbane i Søften, i Favrskov Kommune og i Aarhus, Randers, Skanderborg og Horsens Kommune.

Klageren anfører, at det ses af tabellen, at Søften by ikke har reel mangel på fodboldbaner i sammenligning med Favrskov Kommune som helhed og tilstødende kommuner.

Klageren anfører endvidere, at Søften betragtes som en forstad til Aarhus, og sammenlignes boldbanedækningen i Søften med Aarhus Kommune, er det klart, at der ikke er et behov for yderligere banedækning i Søften.

Klageren henviser endvidere til en tabel, som denne har udarbejdet, der viser antallet af indbyggere pr. boldbane i de fem største byer i Favrskov Kommune.

Klageren anfører, at Søften med én boldbane pr. 538 indbyggere har en væsentlig bedre banedækning end gennemsnittet på 742 indbyggere pr. boldbane for de fem største byer i Favrskov Kommune.

Klageren undrer sig over kommunens konklusion om, at der i Søften skulle være et større behov for boldbaner i forhold til indbyggertal og kommunens andre byer, og anfører, at et sådant større idrætsbehov ikke opvejer det ønskede indgreb i klagerens rettigheder efter grundlovens § 73 om ejendomsrettens ukrænkelighed.

### Alternative placeringer for boldbaner

Klageren anfører, at flere boldbaner kunne rummes inden for det areal, der på nuværende tidspunkt er til rådighed. Er der ønske om en multifunktionel boldbane til lokalanvendelse, kan dette eventuelt indpasses inden for området syd for [A1], uden at det umuliggør den infrastruktur og bebyggelse, der er påkrævet for etablering af den for Søften værdifulde nærbanestation.

Klageren anfører endvidere, at såfremt der som planlagt sker udbygning med boliger mod nord og der etableres sikker underføring under [A6], er der her et fladt område, der vil være særdeles velegnet til et stort idrætsanlæg. Klageren henviser i den forbindelse til et kortbilag,

hvor området er indtegnet.

Klageren anfører, at området, der er kommunalt ejet, er af samme størrelse som området syd for [A1] og er beliggende i stort set samme afstand fra Søften bycenter.

Klageren anfører endvidere, at skulle der opstå behov for en ekstra boldbane i den nærmeste fremtid, kunne der være mulighed for at installere en sådan bane som en del af et lokalt rekreativt område syd for [A1] eller andet steds i Søften. Opdelingen af rekreative sportsfaciliteter på flere steder er ikke udsædvanlig praksis.

### Økonomiske interesser

Klageren anfører, at det må indgå i vurderingen af kravet om ekspropriationens hensyn til almenvellet, at flytningen af Søftens boldbaner til klagerens ejendom har været båret af kommunens økonomiske interesse i at frigøre de kommunalt ejede boldbaner til byggegrunde. Inddragelsen af dette usaglige hensyn taler også imod, at der konkret foreligger tungtvejende hensyn til almenvellet, der kan begrunde indgreb i klagerens ejendomsret.

### Utilstrækkelig planlægning

Klageren anfører, at kommunen ikke har fremlagt en tilstrækkelig detaljeret plan for området, der ønskes eksproprieret.

Klageren anfører, at der som bilag 5 til lokalplanen er udarbejdet en illustrationsplan for, hvordan et nyt idrætsanlæg kan se ud. Kommunen har derudover tilkendegivet ønske om fire fodboldbaner, en vinterbane, tennisbaner og pentanquebaner, der kun ville optage en del af området omfattet af lokalplanen. Klageren henviser i den forbindelse til model 2 i anlægforslag nr. A-605 i Favrskov Kommunes budget for 2020.

Klageren anfører, at kommunen imidlertid ikke forud for ekspropriationsbeslutningen har præsenteret oplysninger om kommunens faktiske planer for idrætsanlægget på det område, man ønsker at ekspropriere. Klageren anfører, at kommunen bl.a. fortsat ikke kan oplyse, hvor det påtænkte klubhus og den oplyste bane vil blive placeret, og om idrætsanlægget vil kunne integrere planlægning for en nærbanestation.

Klageren anfører endvidere, at kommunen har tilkendegivet, at der udestår nøjagtig planlægning for idrætsanlægget, herunder for placering af klubhus og lysmaster.

Klageren anfører, at uden en detaljeret udformning af det faktisk planlagte layout med en tilhørende vandforvaltningsstrategi, er det ikke muligt at vurdere, hvilken del af arealet, der i realiteten er egnet til og nødvendigt for projektet.

### Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at ekspropriationsbeslutningen er truffet med henblik på at realisere lokalplan nr. 384, og at det eksproprierede areal udgør en central del af lokalplanområdet.

Kommunen anfører endvidere, at kommunen ikke til varetagelse af det forfulgte formål kunne have valgt en mindre indgribende foranstaltning.

Kommunen anfører, at det eksisterende idrætsanlæg på [A5] er for lille og ikke er tidssvarende eller fremtidssikret. Anlægget er omkranset af boligområder og vej, og kommunen ejer ikke velegnede arealer til en alternativ etablering af nyt idrætsanlæg i lokalområdet.

Kommunen anfører, at kommunen ejer den ejendom, som klageren har henvist til, som et alternativ til placering af et idrætsanlæg. Kommunen oplyser, at ejendommen i tingbogen er noteret som en landbrugsejendom. Ejendommen er i kommuneplan 2021 beliggende i rammeområde 5.ER.3 (erhvervsområde) med et 12-års perspektiv, jfr. planlovens § 11 a.

Kommunen anfører, at kommunen, som baggrund for budgetforhandlingerne, hvert år udarbejder en tabel over banetryk. Banetryk er udtryk for, hvor mange baner en forening har til rådighed i forhold til medlemstal. Medlemstal hentes fra DBU. Tabellen viser, at medlemstal og banetryk i [F6] er steget fra henholdsvis 650 og 121 i 2018 til 730 og 136 i 2020.

### Generelt om nødvendighed

Det er en betingelse, at ekspropriationen skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen (nødvendighedskravet).

Nødvendighedskravet er desuden udtryk for, at det almindelige proportionalitetsprincip skal være opfyldt. Ekspropriationen må således ikke må omfatte et større areal end nødvendigt for at realisere lokalplanen. Tvangsmæssig afståelse af en ejendom kan desuden ikke gennemføres, hvis ekspropriationens formål kan gennemføres på en for grundejeren mindre indgribende måde.

### Planklagenævnets vurdering vedrørende nødvendigheden af ekspropriationen



Planklagenævnet bemærker indledningsvis, at nævnets prøvelse alene vedrører nødvendigheden af den konkrete ekspropriation af klagerens ejendom til etablering af et idrætsanlæg. Planklagenævnet kan således ikke tage stilling til, om der bør etableres en nærbanestation på klagerens ejendom.

Planklagenævnet finder, at det er nødvendigt for kommunen at erhverve de pågældende arealer for at kunne realisere lokalplanens indhold om etablering af et idrætsanlæg.

Det fremgår endvidere af afgørelsen om ekspropriation, at det ikke har været muligt at erhverve de nødvendige arealer ved frivillig aftale.

Planklagenævnet finder endvidere, at det er godtgjort, at der ikke findes realistiske alternative muligheder for placering af idrætsanlægget.

Nævnet lægger herved vægt på, at det fremgår af lokalplanens redegørelse, at lokalplanområdet ligger i forlængelse af en grøn kile, og at det blev besluttet af flytte idrætsanlægget i Søften fra [A5] til arealerne syd for [A1], så boldbanerne kan udgøre en fortsættelse af Søftens grønne kile.

Nævnet finder endvidere, at det forhold, at den af den af klageren foreslåede alternative placering af et idrætsanlæg på allerede kommunalt ejede arealer, er udlagt til erhvervsområde i kommuneplanen, må antages at være udtryk for en planmæssig disponering af arealerne i Søften, som nævnet ikke finder grundlag for at tilsidesætte.

Nævnet finder således, at kommunen i fornødent omfang har redegjort for, at den valgte placering af idrætsanlægget er den mest hensigtsmæssige.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at nødvendighedskravet er opfyldt.

#### 2.5.4. Aktualitet

##### Klagen

Klager 1 anfører, at kommunen ikke har dokumenteret, at kravet om aktualitet i grundlovens § 73 er opfyldt.

Klageren anfører endvidere, at kommunen har budgetteret med 44,2 mio. kr. til projektet, herunder til erhvervelse af klagerens ejendom og naboejendommen [A3] på i alt 12 ha samt klagerens stuehus. Klageren finder, at budgettet er urealistisk lavt.

Klageren henviser i den forbindelse til anlægsforslag nr. A-603 i Favrskov Kommunes budgetaftale for 2022-25. Klageren anfører, at det fremgår af anlægsforslaget, at kommunen estimerer de samlede omkostninger til erhvervelse af arealer og bygninger mv. til omkring 10 mio. kr. Klageren anfører, at beløbet ligger væsentligt under markedsværdien i det pågældende område, der var udlagt til boligområde i kommuneplan 2013.

Klageren anfører endvidere, at der i budgettet omtales en usikkerhed vedrørende størrelsen af projektets anlægsomkostninger. Klageren henviser i den forbindelse til, at det fremgår af budgettet, at byggesektoren er ramt af leveranceproblemer og usædvanlige prisstigninger, og at det er uvist, om forholdene har normaliseret sig inden det nye idrætsanlæg realiseres.

Klageren anfører, at kombinationen af undervurdering af de eksproprierede arealers værdi og forudsætningen om stabilisering af priserne i byggebranchen indikerer, at kommunen ikke har afsat tilstrækkelige midler til at gennemføre projektet.

#### Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at realiseringen af projektet har aktualitet. Byrådet har i perioden 2020-2025 afsat i alt 44,2 mio. kr. til realisering af det samlede idrætsanlægsprojekt herunder arealerhvervelse.

#### Generelt om aktualitet

Det er en betingelse, at ekspropriationen er tidsmæssigt aktuel (aktualitetskravet).

Aktualitetskravet indebærer, at realiseringen af lokalplanen skal være nært forestående, herunder at de fornødne økonomiske midler skal være til rådighed.

#### Planklagenævnets vurdering vedrørende aktualitet

Det fremgår af afgørelsen om ekspropriation, at realiseringen af idrætsanlægget er nært forestående, og at de økonomiske midler er til rådighed. Det fremgår endvidere, at byrådet har afsat de økonomiske midler til at iværksætte projektet i tidsmæssig umiddelbar forlængelse af ekspropriationen.

Nævnet finder på den baggrund, at kravet om aktualitet er opfyldt.

### *2.5.5. Konkret rimelighed*

#### Klagen

Klageren anfører, at kommunen ikke har dokumenteret, at kravet om rimelighed i grundlovens § 73 er opfyldt.

#### Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at denne vurderer, at den almene interesse, der er knyttet til projektet, er så tungtvejende, at ejerens interesse i fortsat at kunne råde over arealet bør vige herfor.

#### Generelt om rimelighed

Som nævnt i afsnit 2.2.1., er det ved nævnets prøvelse af afgørelser om ekspropriation tale om en fuld prøvelse af ekspropriationsbeslutningen.

Dette indebærer at nævnet, udover at efterprøve det retlige grundlag for ekspropriationen, kan prøve det kommunale skøn, herunder hvorvidt ekspropriationen er rimelig i den konkrete situation.

Selv om ekspropriationen kan anses for nødvendig og tidsmæssig aktuel, følger det således af praksis, at en ekspropriation alligevel kan blive tilsidesat, hvis ekspropriationen i den konkrete situation ikke står i et rimeligt forhold til den almene interesse, som forfølges med formålet.

Nævnet foretager således en konkret skønsmæssig afvejning af de almene, planlægningsmæssige interesser i ekspropriationens gennemførelse over for ejerens interesse i fortsat at kunne råde over sin ejendom.

#### Planklagenævnets vurdering af den konkrete rimelighed

Favrskov Kommune har vedtaget lokalplanen med henblik på etablering af et idrætsområde.

Heroverfor skal ses klagerens ønske om fortsat at kunne råde over sin ejendom til landbrugsejendom eller andre fremtidige formål end det planlagte.

Planklagenævnet finder efter en samlet afvejning af de konkrete modstående interesser, at klagerens interesse i fortsat at kunne råde over sin ejendom må vige.

Nævnet har herved lagt vægt på, at ejendommen skal anvendes til et offentligt formål i form af et idrætsanlæg.

Planklagenævnet finder herefter, at ekspropriationen er rimelig i den konkrete situation.

## 2.6. Ekspropriation af vejadgang fra [A3] (klager 2)

### 2.6.1. Nødvendighed

#### Klagen

Klager 2 anfører, at kommunen ikke har dokumenteret af ekspropriationen er nødvendig.

Klageren sætter spørgsmålstegn ved, om det er nødvendigt at nedlægge den eksisterende vejadgang for at opfylde formålet med lokalplanen. Klageren anfører, at det ikke over for denne er oplyst, hvorfor det ikke skulle være muligt at fastholde vejadgangen, herunder eventuelt med en forlægning af den nordlige del af vejen op mod tilslutningen til [A1].

Klageren anfører endvidere, at såfremt en helt ny vejadgang vurderes at være nødvendig, kan den fornødne vejadgang sikres på en for klageren mindre indgribende måde, hvor vejen etableres nord om læbæltet. Herved mindskes generne efter klagerens vurdering betydeligt.

Klageren anfører, at kommunen ikke har afvist dennes ønske og heller ikke har angivet en specifik planlægningsmæssig begrundelse for, hvorfor den placering, der nu er eksproprieret til, er nødvendig. Tværtimod har kommunen indvilget i at søge en nærmere afklaring af, om klagerens ønske til placering af vejen kan imødekommes.

Klageren anfører, at det således på nuværende tidspunkt må betragtes som uafklaret, hvor vejen præcist skal forløbe, og herunder i hvilket omfang det bliver nødvendigt at ekspropriere jord fra klagerens ejendom, og i givet fald hvor meget jord, der skal anvendes til vejen.

Det betyder ifølge klageren, at det ikke kan anses for dokumenteret, at ekspropriationsbeslutningen er nødvendig. Hvis kommunen indvilger i at flytte vejen som ønsket, kan resultatet i øvrigt meget vel blive, at der kan indgås en frivillig aftale herom, hvorefter ekspropriation ikke er nødvendig. Klageren henviser i den forbindelse til en afgørelse fra Naturklagenævnet om ekspropriation til vejadgang til et boligområde.[17]

Klageren anfører, at ekspropriationsbeslutningen skal tilsidesættes som ugyldig, og at kommunen må henvises til at få afklaret, hvor vejen konkret skal fastlægges. Klageren anfører i den forbindelse, at kommunen ikke kommenterer på, at en vejadgang i henhold til

ekspropriationsbeslutningen, hvor vejen går gennem klagerens gårdsplads, yderligere er stærkt problematisk derved, at Banedanmark tillige skal benytte vejen for at få adgang til et teknisk anlæg vest for klagerens ejendom. Klageren skulle altså ifølge kommunen tåle, at Banedanmark med jævne mellemrum kører over klagerens gårdsplads. Dette er ifølge klageren uacceptabelt og må som minimum fordre et skærpet krav til nødvendigheden af beslutningen om ekspropriation.

Endelig anfører klageren, at kommunen i sine bemærkninger til klagesagen har fremlagt tal om banetryk, som skal illustrere, at der er et aktuelt behov for, at der udlægges det af lokalplan nr. 384 omfattede areal til boldbaner. Klageren anfører i den forbindelse, at tallet ikke i sig selv siger noget om, hvorvidt der er behov for flere boldbaner, blot at der er flere brugere pr. bane i 2020 end i 2019.

### Kommunens bemærkninger

Kommunen anfører, at det projekt, der eksproprieres til, svarer til projektet på illustrationsplanen i lokalplanens bilag 5. Vejadgang til det kommende idrætsanlæg skal ske fra rundkørslen ved [A1], som vist på lokalplankortet.

Kommunen anfører, at den eksisterende vejadgang til beboelsen på ejendommen [A3] ikke kan bevares. Den overkørsel til kommunevejen [A1], som klager 2 benytter i dag, indgår ikke i projektet. Vejadgangen forløber over lokalplanens delområde II, som er udlagt til idrætsanlæg, og der vil på arealet blive anlagt boldbaner.

Kommunen anfører, at etablering af idrætsanlægget nødvendiggør en omlægning af vejadgangen.

Kommunen anfører endvidere, at den nye vejadgang til beboelsen på ejendommen [A3] er angivet med en grå linje. Vejadgangen laver et knæk mod vest inde på klager 2s ejendom. Den nye vejadgang skal også benyttes af Banedanmark som ny adgang til en teknikhytte ved jernbanen.

Kommunen anfører, at klager 2 ønsker, at vejen – i stedet for at lave et knæk inde på klagerens ejendom i overensstemmelse med lokalplanen – forlægges mod nord, så den laver et knæk på naboejendommen matr. nr. [F1], som eksproprieres i sin helhed. Derved kommer vejen til at ligge delvist i delområde III i stedet for kun i delområde II.

Kommunen anfører, at denne ønsker at imødekomme klager 2s ønske om, at vejadgangen forlægges mod nord. Som det ses på lokalplanens illustrationsplan, er der dog begrænset plads ved den sydligst beliggende fodboldbane på matr. [F1]. Kommunen kan derfor først ved

detailprojekteringen endeligt afklare, om klagerens ønske kan imødekommes. Kommunen har derfor ikke kunnet indgå en frivillig aftale, og det har været nødvendigt at gennemføre ekspropriationen.

### *2.6.2. Planklagenævnets vurdering*

En afgørelse om ekspropriation skal formuleres så præcist, at det står klart for adressaten, hvad omfanget af ekspropriationen er, og hvilke indskrænkninger ekspropriationen medfører i adressatens rettigheder. Det skal således stå klart for adressaten, hvori indgrebet består, og hvilke konsekvenser dette får for den pågældende.[18]

Tvangsmæssig afståelse af en ejendom kan desuden ikke gennemføres, hvis ekspropriationens formål kan gennemføres på en for grundejeren mindre indgribende måde. Heri ligger bl.a., at der ikke kan ske ekspropriation, hvis det er muligt at indgå en frivillig aftale om det pågældende forhold.

Opfyldelse af nødvendighedskravet forudsætter desuden, at kommunen på tidspunktet for ekspropriationen havde et tilstrækkeligt grundlag for at tage stilling til ekspropriationens nødvendighed.

Planklagenævnet finder ikke, at ekspropriationsafgørelsen i den konkrete sag, sammenholdt med det øvrige materiale vedrørende ekspropriationen, kan siges at være tilstrækkeligt præcis til, at det må have stået klart for klageren, hvad der eksproprieredes, og hvilken konsekvens ekspropriationen havde for denne.

Planklagenævnet finder endvidere ikke, at kommunen på tidspunktet for ekspropriationen kan siges at have haft et tilstrækkeligt grundlag for at tage stilling til ekspropriationens nødvendighed.

Nævnet lægger herved vægt på, at den fremtidige vejadgang til klagerens ejendom ikke var endeligt afklaret på tidspunktet for ekspropriationen, og at det ikke ud fra sagens oplysninger kan udelukkes, at der vil kunne indgås en frivillig aftale vedrørende en flytning af vejadgangen til klagerens ejendom, hvorved ekspropriation ikke ville være nødvendig.

Nævnet lægger endvidere vægt på, at det ikke i forbindelse med ekspropriationen ses at være afklaret, på hvilket grundlag Banedanmark skal benytte en ny adgangsvej over klagerens ejendom som adgang til teknikhytten.

### 3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Favrskov Kommunes afgørelse af 24. juni 2021 om ekspropriation af vejadgang til ejendommen [A3], 8382 Hinnerup.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Favrskov Kommunes afgørelse af 24. juni 2021 om ekspropriation fra ejendommen [A2], 8382 Hinnerup.

Afgørelsen er truffet af nævnet, jf. § 4, stk. 2, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.<sup>[19]</sup> Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

---

[1] Planerne kan søges frem på plandata.dk: <http://kort.plandata.dk/searchlist/#/> (<http://kort.plandata.dk/searchlist/#/>).

[2] Sagsnr.: 21/11913.

[3] Sagsnr.: 21/10341.

[4] Planklagenævnets sagsnr.: 19/05396.

[5] Planklagenævnets sagsnr.: 18/05991.

[6] Planklagenævnets sagsnr.: 21/02516.

[7] Planklagenævnets sagsnr.: 21/14050.

[8] Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

[9] Bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love.

[10] Planklagenævnets sagsnr.: 19/05396.

[11] Planklagenævnets sagsnr.: 19/05396.

[12] Bekendtgørelse af lov om landbrugsejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 116 af 6. februar 2020.

[13] Betænkning nr. 1569/2018 Ekspropriation efter planloven.

[14] Bekendtgørelse af lov om offentlige veje m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1520 af 27. december 2014.

[15] Lovbekendtgørelse nr. 433 af 2. april 2014 af forvaltningsloven.

[16] Betænkning nr. 1569/2018 Ekspropriation efter planloven, s. 41.

[17] Naturklagenævnets afgørelse af 16. juni 2008, gengivet i MAD.2008.2211.

[18] Mølbeck mfl. Ekspropriation i praksis, 2. udg., 2019, s. 450.

[19] Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

**Sag:**

21/10341

**Dato:**

11. februar 2022.

**Emner:**

Ekspropriation (/s...

**Highlight:**

 Vis/skjul highlight

**Planklagenævnet** (<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>) • Nævnenes Hus • Toldboden 2 • 8800 Viborg • Tlf. nr.: 72 40 56 00 • CVR: 37795526 • [Plan@naevneneshus.dk](mailto:Plan@naevneneshus.dk) (<mailto:Plan@naevneneshus.dk>)  
[Tilgængelighedserklæring](https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk) (<https://www.was.digst.dk/pkn-naevneneshus-dk>)