

## MRF 2023.32/2

Østre Landsrets dom af 5. april 2023, 22. afd., sag BS-8764/2022-OLR  
(Karen Hald, Peter Thønnings og Pia Hjort Mehlbye (kst.))

*Odense Kommune (adv. Jens Flensborg) mod Jørgen Peder Nielsen (adv. Line Marie Ledet Maagaard, prøve)*

***Lodsejer havde ikke krav på yderligere ekspropriationserstatning som følge af fradrag for fordele, idet vejanlæg i sammenhæng med en lokalplan muliggjorde udstykning til erhvervsformål og dermed en stigning i arealets handelsværdi.***

Odense Kommune (K) traf den 8. marts 2017 afgørelse om ekspropriation af en lodsejers (E) landbrugsareal til brug for vejanlæg. Taksationskommissionen fastsatte arealerstatningen til ca. 124.000 kr., der af overtaksationskommissionen blev forhøjet til ca. 174.000 kr. Taksationsmyndighederne foretog fradrag for fordele efter vejlovens § 103, stk. 2, med den begrundelse, at vejen i sammenhæng med lokalplan 5-706 vedtaget den 8. oktober 2014, der udlagde E's areal til erhvervsformål, indebar udstykningsmuligheder, der havde positiv betydning for værdien af E's areal. Et mindretal på to medlemmer af overtaksationskommissionen fandt, at der ikke var tale om sådanne fordele, at erstatningen kunne afkortes. E sagsøgte K med påstand om ca. 834.000 kr. i yderligere erstatning. E gjorde overordnet gældende, at der uberettiget var foretaget fradrag for fordele i ekspropriationserstatningen, herunder fordi E ikke fik særlig gavn af vejen, og fordi E led et driftsmæssigt tab, der ikke kunne opvejes af en eventuel stigning i arealets handelsværdi, da han ikke var interesseret i at sælge. K nedlagde påstand om frifindelse og gjorde overordnet gældende, at E havde fået fuldstændig erstatning med

overtaksationskommissionens kendelse, idet der med rette var sket fradrag for fordele, og at retten ikke havde grundlag for at tilsidesætte kommissionens værdiskøn. Byretten gav E medhold med den begrundelse, at K ikke havde løftet bevisbyrden for, at vejanlægget var den udløsende faktor for værdistigningen af E's ejendom, herunder fordi vejen fandtes nødvendig for den generelle trafikudvikling i området, herunder til sygehuset, og dermed ikke tog sigte alene på et nyt erhvervsområde. K ankede dommen til landsretten, der tog K's frifindelsespåstand til følge. Landsretten lagde navnlig vægt på, at vejanlægget muliggjorde, at der på dele af E's areal i henhold til lokalplanen kunne udstykkes attraktive erhvervsgrunde, og at bortsalg med henblik på udstykning herefter kunne ske til en pris, der var betydeligt over den hidtidige værdi af ejendommen. Landsretten fremhævede i den forbindelse, at de relevante dele af E's areal i kommuneplanen havde været angivet som erhvervsområde siden 1993. Landsretten fandt på dette grundlag, at K havde løftet bevisbyrden for afkortning af erstatning i henhold til vejlovens § 103, stk. 2.

***Kommentar:*** Spørgsmål om fradrag for fordele er både teoretisk vanskelige og på det seneste blevet højaktuelle inden for taksationspraksis, herunder som følge af de mange infrastrukturprojekter til brug for kollektiv transport i større byer, jf. f.eks. MAD 2023.266 V (anket) om Århus Letbane samt U 2021.3784 H og U 2024.3784 H om flere verserende sager. Om problemstillingen se Mølbeck m.fl., *Ekspropriation i praksis*, 2. udg., 2019, s. 309 ff., Pagh og Haugsted, *Fast ejendom – regulering og køb*, 4. udg., 2022, s. 787 ff., Larsen i **MRF 2021C.2** og Madsen i **MRF 2021C.5**. Princippet om fradrag for fordele stammer fra den formueretlige berigelsesgrundsætning "compensatio lucri cum damno" og er på området for kommunal ekspropriation kodificeret i vejlovens § 103, stk. 2, der lyder: "En eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen". Berigelsesgrundsætningen må imidlertid afvejes over for lighedshensynet, hvor andre end ejeren af den eksproprierede ejendom opnår økonomisk fordel af det anlæg, der eksproprieres til. Som denne dom bekræfter, er det eksproprianten, som har bevisbyrden for, at betingelserne er opfyldt, jf. også

FED 2003.2030 Ø. Det principielle spørgsmål, som denne dom berører, handler om årsagssammenhæng. Den værdiforøgelse af E's areal, der ifølge landsretten kunne begrunde en afkortning efter § 103, stk. 2, skyldtes nemlig ikke ekspropriationen fra 2017 isoleret set, men kombinationen af ekspropriationsanlægget (vejen) og lokalplan 5-706 fra 2014. Hertil kom, som byretten fremhævede, at vejen ifølge plangrundlaget ikke udelukkende blev etableret af hensyn til det pågældende erhvervsområde. Man kan derfor diskutere, om betingelsen i § 103, stk. 2, om, at værdiforøgelsen opstår "på grund af ekspropriationen", var opfyldt. Forholdet minder en del om dommen i U 1970.135/2 H, hvor Højesterets flertal fandt, at der kunne ske afkortning af erstatningen efter den dagældende pendant til vejlovens § 103, stk. 2 (vejbestyrelseslovens § 26, stk. 2) med den begrundelse, at vejanlægget og ændringerne af lokalplanen måtte betragtes som en helhed. Dommen er også på linje med øvrig taksationspraksis, jf. bl.a. MAD 2011.1037 og MAD 2012.1448. Omvendt er det ikke uproblematisk, hvis en myndighed så at sige kan "planlægge" sig ud af forpligtelsen til at betale fuldstændig erstatning for ekspropriative indgreb. Det principielle argument er, at planlægning som udgangspunkt er udtryk for erstatningsfri regulering, hvorfor ulemper forbundet hermed ikke udløser erstatning; modsætningsvist kan der herefter argumenteres for, at fordele forbundet hermed som udgangspunkt ikke skal kunne fradrages en ekspropriationserstatning, hvor der dog må tages forbehold for helt specielle fordele. Der kommer forhåbentlig mere klarhed over nogle af disse spørgsmål i den nærmere fremtid i forbindelse med de verserende søgsmål. Det må i alle tilfælde tiltrædes, når retten ikke vil tillægge det betydning, at E ikke havde en aktuel interesse i salg, jf. også KFE 2014.267. Hvis kommunen ønsker at realisere sin plan om erhvervsområde på E's areal, må den efter planlovens § 47 ekspropriere arealet til den højere handelspris. Det fremgår ikke klart, om E af taksationsmyndighederne fik erstatning for ulemper for den landbrugsmæssige drift, som vejanlægget afstedkom (defigurering), og landsretten tog så vidt ses ikke selvstændig stilling hertil. Det må i øvrigt anses for en mangel, at hverken byretten eller landsretten oplyser om det lovmæssige grundlag for ekspropriation, som i dette tilfælde både kan være planlovens § 47 og vejlovens § 96, og det kan næppe helt udelukkes, at lov hjemlen for ekspropriation kan have betydning for, hvordan fradrag for fordele skal opgøres.

---



# RETEN I ODENSE DOM

afsagt den 18. februar 2022

---

Sag BS-23498/2019-ODE

E  
(advokat Line Marie Ledet Maagaard)

mod

ODENSE KOMMUNE  
(advokat Jens Flensborg)

Denne afgørelse er truffet af kst. dommer Teresa Lund Tøgern.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 24. maj 2019.

Sagen drejer sig om erstatningskrav som følge af ekspropriation.

E har fremsat følgende påstand: ODENSE KOMMUNE skal  
til E betale 833.840,00 kr. med procesrente fra den 8. marts  
2017.

Påstanden er opgjort sådan:

Arealerstatning, 13.638 m <sup>2</sup> á 70 kr. ....	kr.	954.660
Midlertidig brug af areal, 4.378 m <sup>2</sup> à 0,65 kr. pr. år (1 ½ år) .....	kr.	4.269
Strukturskade, 4.378 m <sup>2</sup> à 3,61 kr. ....	kr.	15.805
Defigurering .....	kr.	25.000
Skattekompensation og nye markkort .....	kr.	8.000
Fradrag for udbetalt arealerstatning .....	kr.	- 120.820

I alt ..... **kr. 833.840**

Beløbene er ekskl. Moms.

ODENSE KOMMUNE har fremsat påstand om frifindelse

Subsidiært: Sagsøgeren tilkendes et mindre beløb end påstået med fradrag (til kompensation) af den af overtaksationskommissionen tilkendte erstatning på 25.000 kr. for defigurerings og med procesrente fra sagens anlæg.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

### **Oplysningerne i sagen**

Det fremgår, at Odense Kommune traf afgørelse om ekspropriation den 8. marts 2017 til brug for anlæg af vej.

Taksationskommissionen afsagde kendelse den 25. september 2017, hvor erstatningen blev fastsat til 133.888 kr.

Afgørelsen blev indbragt for Overtaksationskommissionen, der afsagde kendelse den 27. november 2018. Erstatningen blev efter flertallets indstilling fastsat til 173.894 kr.

E indbragte Overtaksationskommissionens afgørelse for Retten i Odense den 24. maj 2019.

### **Forklaringer**

E og B har afgivet forklaring.

E har forklaret, at han er uddannet driftsleder, og har siden 1983 været landmand, hvor han overtog slægtsgården på 50 hektar med plante-produktion til fødevarerproduktion. Han har en del jord i forpagtning. Det er meningen, at hans søn skal overtage gården. Han har intet ønske om at bort-sælge jorden, og indtægten ved salg kan ikke opveje tabet af driften. Han fik ikke noget at vide, før han blev kontaktet med henblik på en jordbundsundersø-gelse. Han sagde, at han ikke havde hørt noget om en vej, men der blev foreta-get en undersøgelse, og der skete ekspropriation. Han fik ikke oplyst formålet, men kun at der skulle en vej igennem. Han var med til overtaksationsforretnin-gen, men det var en negativ oplevelse. Det var kun to af medlemmer, der var interesseret i, hvad jorden kunne bruges til. Det var mindretallet. Et af de andre medlemmer sagde, at han aldrig havde været ude på sådan en ekspropriation før. Et af flertallets medlemmer spurgte til skellet, fordi medlemmet ikke var be-kendt med det. Medlemmet virkede ikke forberedt.

Han har kun en fordel af vejen, hvis han skal ud til det nye sygehus. Det er en stor omfartsvej, og der er så meget trafik, at de i myldretiden ikke kan komme over vejen. De store lastbiler kommer til transportcentret ved den tidligere afkørsel, og anvender ikke den nye afkørsel. Der er en del lastbiler, der ikke kan finde rundt i området. Der er meget tung trafik og almindelig trafik. Alt gruset til OUH kommer af denne vej også. Det er den hurtigste vej til Rosengårdscen-tret og området deromkring. Hvis lyskrydset går i stykker, så er der trafikprop, fordi bilerne ikke kan komme ud. Han vidste kun, at en robotvirksomhed var interesseret i at købe en del af jorden.

Området drives kun som landbrug. Han betaler byzonetakst i ejendomsskat, hvorfor han også kræver erstatning efter byzonetakst. Han var ikke bekendt med prisen for landbrugsjord. Prisen på 120 kr. blev anvendt ved ekspropria-tion i Tietgenbyen.

**B** har forklaret, at hun er kontorchef i afdelingen Køb og salg, som også står for ekspropriation. Hun havde arbejdet i Odense Kommune i 46 år og i 40 år med dette område. Foreholdt side 88, var det korrekt, at det havde været tanken siden 1993. Så området kunne udvides, og det var de area-ler, der var udlagt til erhverv, de arbejdede på at realisere. Det var kendt for området siden 1993. Der var tidligere et større område udlagt, men det påvir-kede i for høj grad grundvandsinteresser. Det var også årsagen til, at der var mange grønne områder. Der var et ønske om at skabe sammenhæng mellem det allerede etablerede erhvervsområde ved X-vej og det nyudlagte område. Det var derfor også et formål at forlænge X-vej. Det var også tænkt, at der skulle være almindelig trafik. Foreholdt side 111, ønskede kommunen at betale for den ekstra vejbredde, som var nødvendig for at løse nogle andre trafikale problemer i området. Vurderingen blev foretaget i alle sager. Vejen blev etable-ret efter ekspropriationen. Kommunen havde solgt arealet ... til en robotvirk-somhed. Der var byggesagsbehandling i gang. Hun vidste ikke, om **E** var en af de interesserede, der ønskede at få vejen. Der var ikke handlepligt på lokalplaner, hvorfor der sagtens kunne gå noget tid. Hun kunne ikke huske, hvornår vejarbejdet blev påbegyndt eller færdiggjort. Hun mente, det var to år siden, de havde udbudt grunden, der var solgt til robotvirksomhe-den. Det er teknikaliteter, der gør, at kommunens anden grund endnu ikke er udbudt. Hun mente ikke, at der var lavet trafikmålinger på strækningen. Hun forstod det sådan, at man forventede at sikre vejen, hvis der skulle komme mere trafik. Der var foretaget arkæologiske undersøgelser af jorden. Der kunne søges om byggemodning hos kommunen.

#### **Parternes synspunkter**

**E** har i sit påstandsdokument anført:

**"ANBRINGENDER:**

Sagsøger gør overordnet gældende, at der med urette er sket fradrag for fordele i ekspropriationserstatningen for vejanlægget til forlængelse af X-vej

Udgangspunktet ved ekspropriation af fast ejendom er, at dette kun kan ske mod fuld erstatning, jf. grundlovens § 73. Det er derfor undtagelsen, at der kan ske fradrag efter vejlovens § 103, stk. 2, og bestemmelsen må derfor fortolkes indskrænkende. Det vil konkret sige, at det skal være åbenbart og udenfor enhver tvivl, at det anlæg, hvortil der eksproprieres, medfører en sådan fordel for ejendommens ejer, at det kan begrunde, at der ikke skal ydes erstatning. Dette må i særdeleshed gælde, hvor der alene kan være tale om generelle fordele, som kommer en større kreds af personer og virksomheder mv. til gode, og ikke særlige fordele for den enkelte ejer af ejendommen.

Det gøres gældende – hvilket bekræftes i skønserklæringen – at sagsøger ikke har særlige fordele af vejanlægget. Det er tværtimod primært det "gamle" erhvervsområde langs X-vej og beboerne i det sydlige Odense, der får glæde af vejen. En eventuel fordel er generel for alle ejendomme beliggende i området omkring X-vej og Y-vej og der kan ikke med hjemmel i vejlovens § 103, stk. 2, ske fradrag på baggrund heraf (KFE 1/2000.276, KFE 1/2000.236 og U2006B.133).

Vejen er alene anlagt med det formål at betjene trafik, herunder til og fra det nye sygehus. Der er således også en generel interesse for trafikanter i området. Vejen giver ingen særlige fordele for sagsøgers landbrugsejendom.

De potentielle erhvervsområder, der kan udstykkes fra sagsøgers ejendom, vil i en vis grad opnå en fordel af forlængelsen af X-vej men forlængelsen af X-vej spiller ikke i sig selv en væsentlig rolle for ejendommens værdi. Der er således efter det oplyste mangel på erhvervsgrunde i området, hvortil kommer – som skønserklæringen også bekræfter – at de udlagte erhvervsområder på sagsøgers ejendom kunne være vejbetjent af en mindre stikvej.

Med andre ord er det ikke korrekt, når Overtaksationskommissionen anfører (bilag 1, side 6), at etableringen af vejen "(...) er en forudsætning for realisering af den værdiforøgelse af ejendommen, som udstykningsmulighederne ifølge lokalplanen indebærer" eller, at vejanlægget "(...) er en helt nødvendig forudsætning (...)" for at realisere værdiforøgelsen. Værdiforøgelsen ville kunne realiseres ved en mindre adgangsvej.

Det må endvidere tillægges betydning, at sagsøger ikke selv har bedt om eller ønsket lokalplanen og i øvrigt ikke har noget aktuelt ønske om at udstykke ejendommen. Sagsøger har således på nuværende tidspunkt alene ulemper af vejen i forhold til den fortsatte landbrugsdrift. Det bemærkes desuden, at vejen

er anlagt med cykelsti m.v., hvilket bestyrker opfattelsen af, at der er tale om mere end blot en adgangsvej til bl.a. sagsøgers ejendom.

Det må lægges til grund for bedømmelsen i sagen, at formålet med forlængelsen af X-vej stort set udelukkende var at sikre en bedre trafikbetjening af et større område syd for motorvejen mellem motorvejsafkørsel 50 og 51, og at vejbetjeningen af de nye erhvervsområder udlagt i lokalplanen har været et helt sekundært motiv for vejforlængelsen.

Fradrag i erstatning for vejanlæg kan alene ske, hvor vejanlægget er nødvendigt for, at ejendommen kan udstykkes og bebygges på en hensigtsmæssig måde (U1970.135 "Blangstedgård-sagen"). Dette er ikke tilfældet i nærværende sag.

Det gøres desuden gældende, at fordelene ikke kan påregnes inden for rimelig tid, hvorfor en eventuel fordel allerede af denne grund ikke kan fradrages i erstatningen (KFE 2001.262).

Det må på grundlag af ordlyden af vejlovens § 103, stk. 1, og retspraksis (herunder Blangstedgård-sagen, U1970.135 og Trolles kommentar i U1970B.114 samt MAD 2017.515) lægges til grund, at der alene kan ske fradrag, hvis selve det anlæg, hvortil der eksproprieres, medfører en værdiforøgelse eller fordel. Det gøres gældende, at selve vejanlægget ikke eller kun i meget begrænset omfang tilfører sagsøger en værdiforøgelse i forhold til den værdiforøgelse, som skyldes lokalplanens udlæg af dele af ejendommen til erhvervsområde. Som nævnt er der efter sagsøgers oplysninger mangel på erhvervsgrunde i området.

Det gøres herved gældende, at det er Odense Kommune som eksproprierende myndighed, der har bevisbyrden for, at selve vejanlægget tilfører sagsøger en værdiforøgelse, der kan begrunde et fradrag som sket. Denne bevisbyrde er på det foreliggende grundlag ikke løftet.

Det gøres subsidiært gældende, at der ikke kan ske fradrag for fordele for den del af vejen, der overstiger, hvad der er nødvendig for hensigtsmæssig udstykning og bebyggelse af restejendommen; ikke alene i bredden, men også i længden. Det havde været tilstrækkeligt, om var anlagt en vejadgang til enten Y-vej eller til X-vej. Den del af ekspropriationen, der overstiger den for området nødvendige vejadgang, kan der derfor ikke ske fradrag for.

Det gøres mere subsidiært gældende, at værdien af fordelene ikke er korrekt opgjort. Bevisbyrden for værdien af fordelene påhviler ligeledes eksproprianten, og denne er ikke løftet.

#### **ERSTATNINGSOPGØRELSE:**

Sagsøgers påstand kan opgøres som følger:

Arealerstatning, 13.638 m <sup>2</sup> á 70 kr. ....	kr.	954.660
Midlertidig brug af areal, 4.378 m <sup>2</sup> á 0,65 kr. pr. år (1 ½ år) .....	kr.	4.269
Strukturskade, 4.378 m <sup>2</sup> á 3,61 kr. ....	kr.	15.805
Defigurering .....	kr.	25.000
Skattekompensation og nye markkort .....	kr.	8.000
Fradrag for udbetalt arealerstatning .....	kr.	- 120.820
I alt .....	<b>kr.</b>	<b>833.840</b>

Alle erstatningsbeløb er ekskl. moms.

Sagsøger kan tiltræde den af Overtaksationskommissionen afsagte afgørelse (bilag 1), undtagen for så vidt angår afkortning for fordele opnået for restejendommen. Sagen er skåret til i overensstemmelse hermed, hvorfor alene posten "Arealerstatning" vil blive behandlet i nærværende sag.

I sagsøgers reviderede påstand er der taget højde for, at Odense Kommune allerede har betalt 120.820 kr. i arealerstatning, ligesom de øvrige poster, der fremgik af påstanden i stævningen, er betalt. Påstanden angår herefter alene det fradrag for fordele, som blev foretaget i Overtaksationskommissionens kendelse i overensstemmelse med Odense Kommunes påstand herom, hvor sagsøger fastholder, at der skal betales fuld erstatning uden fradrag for fordele.

Det er noteret, at Odense Kommune i svarskriftet har oplyst, at der ikke uenighed om at der skal betales for eventuelle afgrødetab efter gældende takster."

**ODENSE KOMMUNE** har i sit påstandsdokument anført:

## "ANBRINGENDER

### 1. Odense Kommunes overordnede anbringender

Til støtte for frifindelsespåstande gør Odense Kommune overordnet gældende, at der ikke er grundlag for at tilkende sagsøgeren en højere erstatning for det eksproprierede areal end sket ved overtaksationskommissionens kendelse af den 27. november 2018. Det gøres gældende, at sagsøgeren med den "tilkendte" erstatning har opnået fuldstændig erstatning i anledning af ekspropriationen.

Sagsøgeren anfægter overtaksationskommissionens retlige fortolkning af reglen om fradrag for fordele i vejlovens § 103, stk. 2, samt overtaksationskommissionens skønsmæssige vurdering af den værdimæssige betydning af de opnåede fordele.



Odense Kommune gør heroverfor gældende, at der med udgangspunkt i en arealpris på 70 kr. pr. m<sup>2</sup> for de fremtidige erhvervsarealer - som vejanlægget udgør den eneste adgangsvej til - er grundlag for at foretage fradrag for de fordele, som sagsøgeren hermed opnår med vejanlægget. Det gøres endvidere gældende, at der ikke er grundlag for at ændre overtaksationskommissionens skønsmæssige værdiansættelse heraf.

Odense Kommune finder endvidere ikke, at der er grundlag for erstatning for defigurering af restejendommen, men krav om tilbagebetaling af denne del af erstatningen fremsættes kun til compensation.

Disse overordnede anbringender uddybes i det følgende.

## **2. Fradraget for fordele iht. VL § 103, stk. 2 skete med rette**

I relation til fortolkningen af vejlovens § 103, stk. 2, er kommissionens fortolkning og brug af bestemmelsen i overensstemmelse med dennes ordlyd, forarbejder og praksis på området, og der er derfor ikke grundlag for at tilsidesætte denne. Vejlovens § 103, stk. 2, har følgende ordlyd:

*"En eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen."*

Som anført tog Odense Kommunes erstatningstilbud udgangspunkt i denne bestemmelse, således at der for det eksproprierede areal på 13.638 m<sup>2</sup> alene blev tilbudt erstatning for 1.726 m<sup>2</sup>, hvilket blev tiltrådt af taksationskommissionen og overtaksationskommissionens flertal.

Det gøres gældende, at det foretagne fradrag skete med rette, da betingelserne herfor i vejlovens § 103, stk. 2, var opfyldt.

Det planmæssige grundlag for vejen var lokalplan 5-706, hvormed sagsøgerens landbrugsarealer blev udlagt til erhvervsformål med en betydelig værditilvækst til følge – pr. ekspropriationsdatoen opgjort til 70 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det vejanlæg, hvortil der blev eksproprieret, udgør den nødvendige forudsætning for realisering heraf, idet den nye vej er den eneste adgangsvej til de fremtidige erhvervsområder på sagsøgerens ejendom. Der foreligger derfor den *forholdsmæssige sammenhæng mellem ekspropriationen og de fordele, som sagsøgeren opnår for restejendommen.*

De fordele, som sagsøgeren opnår, i form af mulighed for udstykning og salg af erhvervsarealer på grundlag af lokalplan 5-706, kan herudover i *tidsmæssig henseende* realiseres umiddelbart i tilknytning til anlægget af vejen.

Det er i denne forbindelse uden betydning, hvornår sagsøgeren måtte ønske at realisere disse fordele, dvs. hvornår sagsøgeren rent faktisk måtte vælge at igangsætte de bebyggelsesmuligheder, som følger af lokalplanen, henholdsvis sælge arealerne til anden side med henblik på køberens realisering heraf. Det afgørende er, at fordelene foreligger, og at de er umiddelbart realiserbare.

Retstillingen følger af bestemmelsens forarbejder, samt af retspraksis, herunder U 1970.135/2 H (Blangstedgård-sagen), og taksationspraksis er i overensstemmelse hermed.

### 3. Sondringen mellem særlige og generelle fordele er ikke relevant

Sagsøgeren gør i stævningen gældende, at forlængelsen af X-vej ikke medfører *særlige* fordele for sagsøgeren, men at eventuelle fordele herved er *generelle* for en række ejendomme i området omkring X-vej og Y-vej

Det anførte kan ikke tiltrædes.

For det første er det ikke korrekt, at der ikke er tale om særlige/specielle fordele for sagsøgeren. Som anført, opnår sagsøgeren som følge af vejanlægget mulighed for at realisere de med lokalplan 5-706 udlagte erhvervsarealer. Det forhold, at vejen også skal betjene andre områder end lokalplanområdet ændrer ikke på, at der er tale om en særlig/speciel fordel. Det forhold, at vejen som følge af dennes samtidige funktion som forbindelsesvej til motorvejen er bredere end sædvanligt for veje i erhvervsområder, er der som anført taget højde for, da der ikke blev foretaget fuldt fradrag herfor.

Selv om der alene havde været tale om såkaldte *generelle* fordele, ville der imidlertid også have været hjemmel i vejlovens § 103, stk. 2, til at foretage fradrag herfor. Som anført af overtaksationskommissionens flertal sondrer denne bestemmelse ikke mellem generelle og specielle fordele.

Det beskrives således af Orla Friis Jensen (Miljøretten, bind 1, 2. udg. 2006, s. 76): *"I en række love er det imidlertid påbudt, at der skal foretages afkortning for fordele (...), og dette indebærer, at der må ske afkortning også for generelle fordele, da der ikke er behov for lovhjemmel for afkortning med hen-syn til specielle fordele"*.

I relation til sagsøgerens henvisning til Chr. Mogensens artikel i U 2006B.133, er denne ikke relevant. Artiklen tager udgangspunkt i nogle kendelser og en dom fra Østre Landsret vedrørende erstatning i forbindelse med anlægget af Metroen i København på grundlag af Ørestadsloven. Afgørende i den forbindelse er imidlertid, at der i Ørestadsloven *ikke* var en særskilt hjemmel til at foretage fradrag for fordele – dvs. i modsætning til nærværende sag, hvor ekspropria-

tion er sket i medfør af vejloven, og hvor hjemlen til at foretage fradrag for fordele i § 103, stk. 2, derfor utvivlsomt gælder.

#### **4. Der er ikke grundlag for at tilsidesætte overtaksationskommissionens værdiskøn vedrørende de opnåede fordele**

Som følge af at vejen også skulle tjene som forbindelsesvej, var det nødvendigt at anlægge vejen i en bredde på 22 m. Hvis vejen "kun" skulle have fungeret som stamvej i erhvervsområdet, ville den være blevet anlagt i en bredde på 18,5 m, svarende til den sædvanlige vejbredde i kommunens erhvervsområder. Ved opgørelsen af sagsøgerens "fordele" ved vejanlægget medregnede Odense Kommune derfor som anført indledningsvist kun et areal svarende til en vejbredde på 18,5 m, men tilbød erstatning for det eksproprierede areal, som lå ud over denne bredde, dvs. 3,5 m for hele forløbet.

Som anført ovenfor var overtaksationskommissionens flertal enig i, at der skulle ske fradrag for fordele, ligesom kommissionen var enig i, at der ved opgørelsen af fordelene for sagsøgerens restejendom kun burde ske fradrag for en vej i normalbredden på 18,5 m.

I relation til overtaksationskommissionens skønsmæssige vurdering af, om der foreligger fordele og værdien heraf, henvises der til, at taksationsmyndighederne har særlig erfaring med erstatningsudmåling ved ekspropriation af fast ejendom. Det er derfor sagsøgeren, som har den fulde bevisbyrde for, at det af overtaksationskommissionen foretagne værdiskøn er urigtigt.

Det er sagsøgeren, som finder, at taksationsmyndighederne med urette har lagt til grund, at vejanlægget og den lokalplan, som vejen hviler på, medfører fordele for sagsøgerens restejendom. Det er derfor også sagsøgeren, som har den fulde bevisbyrde for dette postulat. Det følger af de almindelige bevisbyrderegler og er i overensstemmelse med praksis. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

#### **5. Skønserklæringen anfægter ikke overtaksationskommissionens vurdering af fordelsspørgsmålet efter VL § 103, stk. 2**

Sagsøgeren har under sagen foranlediget syn og skøn gennemført (bilag 9), og det må konstateres, at erklæringen ikke bidrager til at løfte sagsøgerens bevisbyrde, men at erklæringen tværtimod underbygger overtaksationskommissionens vurdering af fordelsspørgsmålet, jf. især svaret på spørgsmål 4.

Skønsmandens svar på *spørgsmål 1*, hvor Odense Kommunes trafikoptællinger er refereret, er uden betydning for sagens bedømmelse.

Skønsmandens svar på *spørgsmål 2*, hvor der redegøres for hvilke geografiske områder, der i dag har fået en bedre vejbetjening som følge af forlængelsen af X-vej er ligeledes uden betydning for sagens bedømmelse. Der er intet nyt i, at den vej, som der blev eksproprieret til, skulle skabe en sammenhæng i vejnettet syd for motorvejen mv. Som ovenfor nævnt og som det også fremgår af skønsmandens besvarelse, fremgår det udtrykkeligt af lokalplan 5-706.

Kommunens interne notat af 3. april 2014 (bilag 10), hvortil skønsmanden henviser, indeholder derfor heller ikke afgørende nyt i relation hertil. Det anførte i notatet ændrer ikke på, at den anlagte vej tillige skulle tjene som stamvej og fordelingsvej til de fremtidige erhvervsgrunde inden for lokalplanområdet.

Skønsmandens svar på *spørgsmål 3.1*, hvor der redegøres for, om forlængelsen af X-vej er en forudsætning for at vejbetjene de erhvervsområder, som kan udstykkes fra sagsøgerens ejendom matr.nr. ... er ligeledes uden betydning for sagens bedømmelse. Det samme gælder for svaret på *spørgsmål 3.2*, hvor der redegøres for, om de nævnte erhvervsområder kunne være vejbetjent, hvis X-vej blot var blevet forlænget til matr.nr. ...

Skønsmanden besvarer spørgsmål 3.1 således:

*"Nej, isoleret set, er forlængelsen af X-vej helt hen til Y-vej ikke en forudsætning for vejbetjening af de erhvervsområder, som kan udstykkes fra matr.nr. ..."*

Skønsmanden illustrerer herefter i figur 2, at der var to muligheder for vejbetjening af de grunde, som ifølge lokalplan 5-706 kan udstykkes, nemlig enten via en forlængelse af X-vej (fra øst) eller via anlæg af en ny vej fra Y-vej (fra vest).

Skønsmanden besvarer i forlængelse heraf spørgsmål 3.2 således:

*"Ja, isoleret set, ville det have været muligt alene at forsyne området med én vejadgang fra øst ( X-vej"*

Odense Kommune er ikke uenig i de to besvarelser. Det afgørende forhold er imidlertid, at begge svar tager udgangspunkt i en præmis om, at lokalplan 5-706 i givet fald skulle have være udformet på en anden måde, jf. også skønsmandens brug af ordene "isoleret set" i begge besvarelser.

Udformningen af lokalplan 5-706 er sket på grundlag af saglige og planlægningsmæssige hensyn, herunder trafikale hensyn. Lokalplanen blev vedtaget i 2014 og blev ikke anfægtet, hverken ved klage eller søgsmål. Lokalplanens udformning, herunder mht. den valgte placering af vejen og beslutningen om, at

vejen skulle udgøre *såvel forbindelsesvej* mellem det eksisterende erhvervsområde og Y-vej som *stamvej* for det nye erhvervsområde, er således endelig og er ikke til prøvelse under denne sag.

At den for lokalplanområdet nødvendige stamvej kunne være etableret på en anden måde, er derfor også uden betydning for spørgsmålet om fradrag for fordele i relation til den ekspropriation, som skete med udgangspunkt lokalplanens vejføring. Det er i øvrigt et helt hypotetisk spørgsmål, hvor den nødvendige stamvej i givet fald ville være blevet placeret. Henset til lokalplanrådets afgrænsning, hvor sagsøgerens ejendom matr.nr. ... er placeret "i midten", er der dog *formodning for*, at en stamvej med en bredde på 8,5 m på den ene eller anden måde var blevet udlagt tværs over sagsøgerens ejendom, dvs. også selv om stamvejen ikke skulle have haft funktion af forbindelsesvej.

I modsætningen til de øvrige svar, er skønsmandens besvarelse af *spørgsmål 4* af afgørende betydning. Ud fra forskellige forudsætninger redegør skønsmanden i dette svar for, hvilke negative og positive effekter forlængelsen af X-vej har for de erhvervsgrunde, som kan udstykkes fra matr.nr. ...

Mht. negative effekter besvarer skønsmanden dette spørgsmål således:

*"Der ses ikke negative effekter ..... af forlængelsen af X-vej til Y-vej for de erhvervsgrunde, som kan udstykkes fra matr.nr. ... Tilstrækkelig og god vejadgang til erhvervsområder er vigtigt for enhver virksomhed."*

Mht. positive effekter af vejen set *i forhold til de øvrige erhvervsgrunde, som i dag betjenes af X-vej* anfører skønsmanden:

*"Det er positivt for matr.nr. ... at forlængelsen af X-vej giver vejbetjening fra to sider ad X-vej både fra Y-vej og G-vej en god, fleksibel og tilstrækkelig vejadgang. .... Med to adgangsveje bliver adgangen til og fra erhvervsområdet lettere for både medarbejdere, kunder og leverandører."*

Mht. positive effekter af vejen set *i forhold til de øvrige erhvervsgrunde, som kan etableres inden for lokalplan 5-706* anfører skønsmanden:

*"Det er mere positivt for erhvervsgrunde på matr.nr. ... at have vejbetjening fra to sider ad X-vej både fra Y-vej og G-vej i modsætning til de to nærliggende matrikler. Uden X-vejs's forlængelse ville de øvrige matrikler indenfor lokalplanområdet (5-706) have skullet vejbetjenes – enten direkte fra Y-vej (vest) eller ved at forlænge X-vej (øst). Der ville have givet to klart adskilte erhvervsområder uden direkte forbindelse og hvor disse kun har én vejadgang hver fra enten øst eller vest. Det østlige*

*område ville tillige komme til at ligge inderst i det allerede udbyggede område omkring X-vej med de allerede beskrevne tilsvarende dårligere adgangsforhold.*

*Med X-vej forlænget til Y-vej har alle de kommende erhvervsområder inden for lokalplan 5-706 samme adgangsforhold og ingen af områderne har særlige fordele."*

Skønsmandens vurdering af hvilke negative og positive effekter forlængelsen af X-vej har for de erhvervsgrunde, som kan udstykkes fra sagsøgerens restejendom inden for lokalplanområdet, **underbygger således entydigt**, at ekspropriationen til anlæg af vejen har medført værdiforøgende fordele for sagsøgerens restejendom, helt i overensstemmelse med overtaksationskommissionens vurdering.

Skønsmandens svar på **spørgsmål 5**, hvor der redegøres for forventningerne til fordelingen af den kommende trafik på forlængelsen af X-vej er uden betydning for sagens bedømmelse. At den primære trafik forventes at være gennemkørende trafik, ændrer ikke på, at vejen – som stamvej i lokalplanområdet – er en nødvendig forudsætning for at realisere de erhvervsgrunde på sagsøgerens restejendom, som lokalplan 5-706 giver mulighed for. Det ændrer heller ikke på, at anlæg af vejen medfører positive effekter for disse grunde (særlige fordele), jf. skønsmandens svar på spørgsmål 4.

Odense Kommune gør således gældende, at skønserklæringen ikke indeholder oplysninger, som kan begrunde en ændring af overtaksationskommissionens vurdering, hvorefter ekspropriation til anlæg af vejen medførte en sådan værdiforøgelse af sagsøgerens ejendom inden for lokalplanområdet, at der var grundlag for at foretage fradrag i arealerstatningen som sket i medfør af vejlovens § 103, stk. 2.

Tværtimod bekræfter erklæringen kommissionens vurdering af, at sagsøgeren med anlæg af vejen har opnået store fordele i form af værdiforøgelse for de dele af restejendommen, som med lokalplanen blev udlagt til erhverv, og for hvis realisering anlæg af stamvejen var en nødvendig forudsætning.

## **6. Erstatningen for defigurering af restejendommen var udtryk for dobbelt-erstatning**

I relation til den af overtaksationskommissionen tilkendte erstatning på 25.000 kr. for defigurering af restejendommen finder Odense Kommune, at denne del af erstatningen ligger ud over sagsøgerens tab i anledning af ekspropriationen.

Der henvises for det første til, at denne erstatningspost angår landbrugsmæssige ulemper for rest-egendommen (defigurering), og at det dermed er udtryk for en dobbeltestatning, når der ved udmåling af arealerstatningen i øvrigt er taget udgangspunkt i arealets værdi som lokalplanlagt erhvervsjord.

Der henvises for det andet til, at de landbrugsmæssige ulemper, som ekspropriationen af vejen måtte medføre for restegendommen, til fulde opvejes af de fordele, som er en følge af vejudlægget. Der henvises herved igen til vejlovens § 103, stk. 2, og det ovenfor anførte herom.

Odense Kommune nedlægger *ikke* selvstændig påstand om sagsøgerens tilbagebetaling af denne del af den tilkendte og modtagne erstatning. Krav herom gøres imidlertid gældende *til kompensation*, såfremt retten måtte finde, at der er grundlag for at forhøje erstatningen i overensstemmelse med sagsøgerens påstand. Odense Kommune gør således gældende, at en eventuel forhøjelse af erstatningen på op til 25.000 kr., skal modregnes i kommunens krav på tilbagebetaling af den modtagne erstatning for defigurering.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### **Retten begrundelse og resultat**

Bestemmelsen i vejlovens § 103, stk. 2, om afkortning af erstatning for ekspropriation som følge af tilført værdiforøgelse, må fortolkes indskrænkende.

Bevisbyrden for, at forlængelsen af vejen, som var årsag til ekspropriationen, er den faktor, der har udløst en værdistigning af <sup>E</sup> ejendom, er ikke løftet af kommunen. Retten finder, at <sup>E</sup> opnåede fordele ved lokalplanens vedtagelse i henhold til muligheden for udstykning, men at det ikke er bevist, at den gennemgående vej har medført en værdistigning.

Vejen var nødvendig for den generelle trafikudvikling i området og ikke alene et nyt erhvervsområde, hvilket må lægges til grund efter bevisførelsen. Det var ikke det primære formål at udlægge området til et nyt erhvervsområde, men at sikre trafikken til det eksisterende erhvervsområde og til sygehuset.

Retten tiltræder herefter overtaksationens mindretals begrundelse og finder, at der ikke er tale om en sådan fordel for <sup>E</sup> at der kan ske afkortning af erstatningen. Retten finder videre, at der ikke er tilført <sup>E</sup> ejendom en værdiforøgelse, der langt overstiger værdien af det afståede areal. Der skal derfor tilkendes fuld erstatning for det fulde eksproprierede areal. <sup>E</sup> principale påstand tages herefter til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 80.000 kr., af retsafgift med 22.400 kr. og af øvrige udgifter til skønsmand med 80.460 kr., i alt 162.860 kr. E er momsregistreret. Beløbet til skønsmand indeholder moms.

**THI KENDES FOR RET:**

Odense Kommune skal til E betale 833.840,00 kr. med procesrente fra den 8. marts 2017.

Odense Kommune skal til E betale sagsomkostninger med 162.860 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.





**ØSTRE LANDSRET**  
**DOM**  
afsagt den 5. april 2023

---

Sag BS-8764/2022-OLR  
(22. afdeling)

Odense Kommune  
(advokat Jens Flensborg)

mod

E  
(advokat Line Marie Ledet Maagaard, prøve)

Retten i Odense har den 18. februar 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-23498/2019-ODE).

Landsdommerne Karen Hald, Peter Thønnings og Pia Hjort Mehlbye (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

**Påstande**

Appellanten, Odense Kommune, har gentaget sin påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end påstået af indstævnte, E med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

E har påstået dommen stadfæstet.

**Sagsfremstilling**

Ved Odense Kommunes kommuneplan for Hjallesø, Højby, Lindved og Skt. Klemens for 1993 blev bl.a. den omhandlede del af E ejendom matr.nr. ... Volderslev By, Stenløse, udlagt til erhvervsformål.

Af Odense Kommunes kommuneplan 2009-2021 fra november 2009 fremgår under punktet Trafik bl.a., at der var planer om at forlænge X-vej til Y-vej og opgradere vejen til fordelingsvej for det planlagte erhvervsområde og derved fordele trafikken i lokalområdet, samt at forlængelsen endelig skulle fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for området.

Af et forslag til tillæg nr. 12 til kommuneplan 2009-2021 vedrørende X-vej fremgår bl.a. en foreslået linjeføring af forlængelsen. Om baggrunden for en valgt opdeling af området i et område for industri (syd for linjeføringen) og et område for kontor og service (nord for linjeføringen) hedder det, at industriområder har en væsentlig højere støjledning end områder til kontor og service, og at området til kontor og service på den valgte måde kommer til at fungere som en buffer mellem industriområdet og de mere støjfølsomme anvendelser (friarealer, kolonihaver og boliger) nord for lokalplansområdet. Videre hedder det, at X-vej's forlængelse fungerer som en naturlig afgrænsning mellem området udlagt til kontor og service og området udlagt til industri. Parterne er enige om, at tillægget er fra den 1. november 2011.

Af et forslag til lokalplan 5-706, hvor C er angivet som kontaktperson, fremgår om lokalplanen og af lokalplanens redegørelse bl.a.:

"Lokalplansområdet ligger i den sydlige del af Odense mellem Y-vej og det eksisterende erhvervsområde omkring X-vej. Med lokalplanen gives mulighed for at forlænge X-vej ud til Y-vej og omkring den nye vej at skabe et nyt attraktivt erhvervsområde.

Området har i dag adgang til motorvejen via X-vej G-vej. Med forlængelsen af X-vej til Y-vej vil området få endnu en motorvejsadgang, som vil forstærke områdets attraktive placering.

Lokalplanen sigter mod at skabe et erhvervsområde med sammenhængende rumlige kvaliteter i grønne omgivelser.

...

Det er et ønske fra Odense Kommune og grundejere i erhvervsområdet omkring X-vej at få X-vej forlænget til Y-vej. Dermed vil det eksisterende erhvervsområde få bedre vejadgang. Samtidig lokalplanlægges for et nyt erhvervsområde omkring X-vej forlængelse, sådan som det er udlagt i kommuneplanen.

...

### **Fremtidige forhold**

Lokalplansområdet udlægges til byggeri for kontor og service i nord, mens den sydlige del udlægges til industriområde. Området deles af X-vej som forlænges gennem området. Fremtidigt vil X-vej derfor løbe fra G-vej i øst til Y-vej i vest.

Erhvervsområdet ved X-vej får således forstærket sin attraktive placering med to motorvejsadgange forholdsvis tæt på. Langs hele X-vej anlægges oplyst cykelsti.

Opdelingen af kontor/serviceområde nord for X-vej forlængelse og industriområde syd for vejen er valgt for at skærme de nordligstliggende boliger mod støj. Industriområder har en væsentligt højere støjledning end områder til kontor og service. [...]

X-vej forlængelse fungerer som en naturlig afgrænsning mellem området udlagt til kontor og service og området udlagt til industri. Detailprojekteringen af X-vej ændrer ved grænsen mellem de to områder i kommuneplanen, og der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen.

Ud over X-vej forlængelse udlægges areal til fordelingsveje, som det ses af kortbilag 2. Lokalplanområdet suppleres endvidere med nødvendige serviceveje i takt med udbygningen af området.

Erhvervsområdet opdeles fra nord mod syd af tre stiforbindelser langs med de eksisterende diger og levende hegn. Der udlægges areal til placering af tre regnvandsbassiner, hvoraf de to ligger op af stierne og fredskov. Dermed vil der med tiden blive rekreative grønne forbindelser gennem erhvervsområdet fra boligområderne og friarealerne mod nord til det åbne land syd for lokalplanområdet. Som nævnt er dette område udlagt til grusgravning. Når grusgravningen engang er ophørt, vil også dette område kunne udnyttes rekreativt, og der kan skabes stiforbindelse helt ned til Volderslev by.

...

### **Kommuneplan 2009-2021**

Denne lokalplan støtter op om kommuneplanens hovedstruktur, der siger, at X-vej forlængelse skal endeligt fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for området.

...

Kommuneplanens rammer udlægger lokalplanområdet som rammeområderne 5.EA3 og 5.EC2.

Område 5.EA3 udlægges til industriområde, der kun må anvendes til fremstillingsvirksomheder, større lager- og transportvirksomheder samt miljøtunge anlæg. Butikker må kun opføres i sammenhæng med den pågældende virksomhed for salg af egne produkter.

Område 5.EC2 udlægges til område for kontor og service, der skal anvendes til erhvervsformål og forbeholdes ikke-forurenende virksomheder og kontor- og serviceerhverv. ...

...

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

...

### **Lov om udbygning af Fynske Motorvej mellem Odense Vest og Middelfart**

Der er i Folketinget vedtaget en lov om udvidelse af motorvejen fra 4 til 6 spor. I forbindelse med denne udvidelse undersøges det, om afkørselsramperne for afkørsel 50 skal flyttes mod øst. Afkørslen vil i så fald skulle betjene Munkebjergvejs forlængelse, i stedet for som i dag

G-vej Spørgsmålet om, hvorvidt ramperne til afkørsel 50 kan flyttes, forventes først afklaret i forbindelse med Vejdirektoratets VVM-undersøgelse forud for motorvejsudvidelsen.

Uanset de endelige løsningsforslag af omlægningerne omkring Munkebjergvej, G-vej og motorvejen vil den vestlige del af X-vej fortsat have forbindelse til motorvejen. Herudover vil X-vej blive forlænget frem til Y-vej hvorved lokalplanområdet får to motorvejsadgange i umiddelbar nærhed. En via Y-vej og en via G-vej eller Munkebjergvejs forlængelse.

...

### **Vej- og stiplanlægning**

Ud over X-vej forlængelse udlægges der areal til en ny fordelingsvej. Fordelingsvejen løber ca. fra midten af X-vej forlængelse sydpå.

..."

I forslaget Bestemmelser er anført bl.a.:

### **"5. Vej, sti og parkering**

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra X-vej, Y-vej eller Ribjergvej.

5.2 Der udlægges areal til vej a-a ( X-vej's forlængelse), med en principiel placering som vist på kortbilag 2, i en bredde på 22 m med 8 m kørebane, cykelsti på hver side af vejen samt fortov syd for vejen. Fortov placeres over ledningstracé. ...

5.3 Der udlægges areal til vej b-b med en principiel placering som vist på kortbilag 2, i en bredde på 9 m. Vejudlægget skal indeholde dobbeltrettet gang- og cykelsti.

..."

Af kortbilag 1 til forslaget fremgår bl.a., at den omhandlede del af matr.nr. ... befinder sig omkring midt i lokalplanområdet set øst/vest, og at den resterende del af matr.nr. ... befinder sig syd for lokalplanområdet.

Af kortbilag 2 til forslaget fremgår forlængelsen af X-vej som vejudlæg a-a hen over den omhandlede del af matr.nr. ... med et område angivet som A nord for den forlængede vej og et område angivet som B syd for den forlængede vej. Der er derudover et område angivet som F øst for den omhandlede del af matr.nr. ... Det fremgår af forslaget, at delområde A kun må anvendes til ikke-forurenende virksomheder samt kontor- og serviceerhverv, at delområde B kun må anvendes til fremstillingsvirksomheder og større lager- og transportvirksomheder, mens der ikke må etableres særligt grundvandstruende virksomheder i området, og at delområde F kun må anvendes til friarealer. Herudover er der i kortbilag 2 i lokalplansområdet angivet et vejudlæg, b-b, fra nord mod syd, der udmunder i den planlagte forlængelse af X-vej (a-a) omkring det østlige skel for den omhandlede del af matr.nr. ...

Naturstyrelsen gjorde i brev af 13. december 2011 til Odense Kommune indsigelse mod forslaget. Parterne er enige om, at indsigelserne drejede sig om bl.a. grundvandsinteresser i området, og kommunen skulle som følge af indsigelserne redegøre nærmere for nødvendigheden af planen og dokumentere, at den fremtidige anvendelse ikke påvirkede grundvandsdannelsen og -forekomsten negativt.

Den 24. marts 2014 spurgte C fra Plan og Byg i Odense Kommune kommunens underafdeling Trafik og Anlæg, bl.a. om følgende i forhold til Naturstyrelsen:

”Vi har lavet et udkast til et notat, som vi gerne vil have jeres hjælp til at kvalificere: Hvordan er X-vej forlængelse en del af hele det trafiksystem som skal understøtte Munkebjergvejs forlængelse og Ny afkørsel 50 og dermed kommunale, statslige og regi[o]nale investeringer.

Der næst skal vi kunne argumentere for hvorfor selve erhvervsområdet er nødvendigt – fx for at gøre etableringen af vejen mulig/rentabel – ellers bliver vi mødt med argumentet, at vi da bare kan etablere vejen, uden erhvervsområdet omkring den.”

Efter at forespørgslen var blevet omdirigeret internt i kommunen, svarede D fra By- og Kurturforvaltningen den 2. april 2014 bl.a. således:

” X-vej skal forlænges fordi vi har et erhvervsområde beliggende ved X-vej Handelsvej og Teknikvej som er i rivende udvikling og deres adgang til motorvejsnettet bliver fremadrettet væsentlig længere og mere besværlig når Munkebjergvej forlænges og den nuværende tilslutning 50 flyttes.

De har samtidig i dag svært ved at komme ud på G-vej og i fremtiden bliver det ikke lettere.

Derfor vil det være vigtigt at forlænge X-vej til Volderlevvej og på den måde flytte den vestgående trafik fra G-vej og over på Y-vej

Vejdirektoratet har planer om at ombygge tilslutningsanlæg 51 så det kan klare den øgede trafik der kommer på motorvejen i de kommende år.

Det vil også lette adgangen fra Y-vej til motorvejen.

Finansieringsmæssigt har X-vej's forlængelse altid været tænkt sammen med erhvervsområdet.”

Lokalplan 5-706 blev endeligt vedtaget af Odense Byråd den 8. oktober 2014. Af den endelige lokalplan fremgår af redegørelsen bl.a.:

"Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Odense mellem Y-vej mod vest og det eksisterende erhvervsområde ved X-vej mod øst.

Med lokalplanen gives mulighed for at forlænge X-vej ud til Y-vej. Samtidig udlægges et nyt erhvervsområde i umiddelbar forlængelse af det eksisterende erhvervsområde.

I områdets nordlige del, op mod de eksisterende boligområder, udlægges et område til kontor- og serviceerhverv. Mod øst langs Ribjergvej lægges et område til industrierhverv.

Området har i dag adgang til motorvejen via X-vej/ G-vej afkørsel 50. Med forlængelsen af X-vej til Y-vej vil området få endnu en motorvejsadgang ved afkørsel 51. Det vil forstærke områdets attraktive placering.

I undergrunden findes et sårbart drikkevandsreservoir. Dette tages der højde for dels ved at der vil blive stillet særlige krav til de virksomheder, der ønsker at etablere sig i området dels i håndteringen af overfladevand.

...

### **Baggrund**

Det er et ønske fra Odense Kommune og grundejere i erhvervsområdet omkring X-vej at få X-vej forlænget til Y-vej. Dermed vil det eksisterende erhvervsområde få vejadgang til to motorvejsafkørsler. X-vej's forlængelse bliver samtidig en del af den ændring i infrastrukturen i Odense SØ, som skal understøtte nyt supersygehus i Universitetsområdet.

Sammen med vejforlængelsen lokalplanlægges for et nyt erhvervsområde i forlængelse af det nuværende område. Erhvervsområdet vil være et supplement til Tietgenbyen.

Der har tidligere været offentliggjort et lokalplanforslag for området. Forslaget blev mødt af et veto fra Naturstyrelsen på grund af drikkevandsressourcerne. Dette forslag er ændret i samarbejde med styrelsen og fremsendes derfor i fornyet offentlig høring.

...

### **Fremtidige forhold**

I områdets nordlige del, tæt ved eksisterende boliger og kolonihaver, planlægges for kontor og service. Med dette byggeri skærmes boligerne for støj fra erhvervsområdet og fra X-vej

Mod øst udlægges et nyt erhvervsområde langs Ribjergvej i tilknytning til det eksisterende område ved X-vej

Ud over X-vej's forlængelse udlægges areal til fordelingsveje, som vist på kortbilag 2. Lokalplanområdet suppleres med nødvendige serviceveje i takt med udbygningen af området.

...

### Formål og indhold

Området udlægges til industriområde, kontor/service samt friarealer. Butikker må kun opføres i sammenhæng med den pågældende virksomhed for salg af egne produkter. Der må ikke opføres boliger i området.

Der skal tages hensyn til underliggende drikkevandsinteresser.

Der udlægges areal til forlængelse af X-vej ud til Y-vej

...

### Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen implementerer kommuneplanens hovedstruktur, der siger, at X-vej's forlængelse skal fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for området.

...

... Det eksisterende erhvervsområde ved X-vej er nu fuldt udbygget. Odense Kommune ønsker derfor at fortsætte erhvervsudviklingen ved X-vej ved at udbygge de udlagte erhvervsområder for at kunne tilbyde attraktive moderne erhvervsområder i den syd og sydvestlige del af Odense. Odense Kommune har ingen ledige byggemodnede erhvervsområder langs motorvejen syd og vest for byen. De eneste ledige byggemodnede erhvervsarealer ligger i Tietgenbyen i den østlige del af kommunen.

Samtidig er udlægget til erhvervsområdet dog i konflikt med den del af kommuneplanen, der handler om beskyttelse af grundvandet, idet erhvervsområdet er udlagt inden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Derfor er erhvervsarealerne gennem et kommuneplantillæg reduceret i forhold til den eksisterende kommuneplan. Lokalplanen tager desuden hensyn til områdets særlige betydning for drikkevandsinteresserne, ...

### Trafikstruktur

Lokalplanområdet ligger ud til Y-vej der er en overordnet statsvej med direkte tilslutning til motorvejen E20. X-vej's forlængelse, som vil blive stamvejen igennem lokalplanområdet vil forbinde X-vej til Y-vej X-vej bliver herefter ny fordelingsvej mellem de overordnede veje Y-vej og G-vej

...

X-vej tilslutning til Y-vej vil betyde at en del af den vestgående erhvervstrafik fra både eksisterende og kommende erhvervsområde kommer til at ske via X-vej Hermed aflastes den nye mo-

torvejstilslutning 50 for en del tung trafik, hvilket er hensigtsmæssigt i forhold til trafikken frem og tilbage til det kommende nye regionale sygehus nord for motorvejen ved tilslutning 50. Hvis X-vej ikke bliver forlænget til Y-vej skulle samtlige lastbiler på motorvejen ved tilslutning 50.

Selve planlægningen af X-vej's forlængelse sker kun overordnet med denne lokalplan. Den overordnede vejføring er fastlagt i lokalplanen men vil blive nærmere planlagt i et senere decideret vejprojekt. Der er dermed heller ikke endnu fastlagt tidsplan for etableringen af X-vej's forlængelse.

### Vej- og stiplanlægning

Ud over X-vej's forlængelse udlægges areal til en ny fordelingsvej, som skal betjene kontor- og serviceområdet. Den del af Ribjergvej, der ligger inden for lokalplanområdet, udvides, så den kan bruges som adgangsvvej til det nye erhvervsområde. Det skal sikres, at Ribjergvej ikke vil blive brugt som gennemkørselsvej for tung trafik. Lokalplanområdet suppleres endvidere med nødvendige serviceveje i takt med udbygningen af området.

Den eksisterende cykel- og gangsti langs X-vej skal fortsætte langs X-vej's forlængelse til Y-vej. Stien bliver med belysning.

Langs den nye fordelingsvej og langs Ribjergvejs nordlige del skal der ligeledes anlægges kombineret cykel- og gangsti, som vist på kortbilag 2.

Lokalplanområdet suppleres herudover med en rekreativ sti, der vil forbinde boligområdet og friarealerne nord for lokalplanområdet med det åbne land syd for."

Af lokalplanens bestemmelser fremgår bl.a.:

#### "1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At sikre vej- og stiudlæg til X-vej's forlængelse til Y-vej
- at give grundlag for et erhvervs- og serviceområde, som indpasser sig i landskabet, så området fremtræder med en grøn karakter.
- at sikre beplantningsbælter, som understreger landskabets former og skaber en grøn overgang mellem det åbne landskab og byen.
- At sikre drikkevandsinteresser inden for lokalplanområdet.
- At sikre en offentlig grøn stiforbindelse gennem lokalplanområdet, der forbinder boligområdet nord for lokalplanområdet med det åbne land.

#### 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist med rød stiplede linje på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 17b og 17q, Hjallesø By, Dalum samt matr. nr. 21a, 21b, 21c, 14h og del af matr. nr. 11g, 10a, 12a og 22a, Volderslev By,



Stenløse.

**2.2** Lokalplanen ligger i landzone. Lokalplanområdet overføres med denne lokalplan til byzone.

### 3. Anvendelse

**3.1** Lokalplanområdet opdeles i områderne K, E og F som vist på kortbilag 2.

**3.2** Delområderne K må kun anvendes til kontorvirksomhed samt offentlig- og privat service.

Delområderne E må kun anvendes til fremstillingsvirksomheder og større lager- og transportvirksomheder. Der må ikke etableres grundvandsstruende virksomheder i området.

Der kan i begge delområder placeres butikker i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler til salg af egne produkter. De pågældende butikker må have en størrelse på op til 200 m<sup>2</sup>.

Delområderne F må kun anvendes til friareal/naturområde. Der kan ikke etableres større sportsanlæg eller anlæg, der kræver fast belægning.

### 4. Udstykning

**4.1** Udstykning skal ske efter principperne i den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 2. De viste storparceller indenfor lokalplanens delområder er vejledende, og kan gøres større eller mindre indenfor delområderne, alt efter det konkrete pladsbehov.

### 5. Vej, sti og parkering

**5.1** Vejadgang til lokalplanområdet sker fra X-vej, Y-vej og Ribjergvej.

**5.2** Der udlægges areal til X-vej's forlængelse, med en principiel placering som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges i en bredde på 22 m med 8 m kørebane. Den dobbelttrekkede cykelsti langs den eksisterende del af X-vej forlænges til Y-vej. Fortov skal placeres over ledningstracé.

**5.3** Der udlægges areal til adgangsvej fra X-vej's forlængelse til delområde K, i princippet som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges i en bredde på 9 m med gang- og cykelsti."

På kortbilag 2 til den endelige lokalplan er linjeføringen for forlængelsen af X-vej nu lagt længere mod syd. Nord for forlængelsen af X-vej på og vest for den omhandlede del af matr.nr. ... er tre områder i lokalplanområdet angivet med K, som kun må anvendes til kontorvirksomhed samt offentlig og privat service, mens der umiddelbart øst for den omhandlede del af matr.nr. ... er et område angivet med F, som kun må anvendes til friareal/ naturområde bortset fra større sportsanlæg eller anlæg, der kræver fast belægning. Syd for forlængelsen af X-vej er på den omhandlede del af matr.nr. ... et område

...

med E, som kun må anvendes til fremstillingsvirksomheder og større lager- og transportvirksomheder bortset fra grundvandstruende virksomheder.

I anledning af påtænkt ekspropriation af området blev der den 14. december 2016 afholdt åstedsforsamling, hvor kommunen tilbød E erstatning på i alt 112.207 kr. Erstatningstilbuddet er sålydende:

"Med henvisning til Vejlovens § 103, stk. 2 tilbydes der ikke erstatning for arealet, der afstås til vejen.

Da X-vej's forlængelse imidlertid anlægges i en bredde af 22 meter, hvor standardvejbredden i erhvervsområder er 18,5 meter tilbydes arealerstatning for det areal, der erhverves yderligere – 3,5 meter.

Vejens længde på matr.nr. ... er 493 meter.

$493 \text{ m} \times 3,5 \text{ m} = 1.726 \text{ m}^2$ .

Erstatning:

1.726 m <sup>2</sup> á 60 kr.	103.560 kr.
Midlertidigt areal 0,65 kr./årligt (1½ år)	4.269 kr.
+ 1 kr. pr. m <sup>2</sup> i evt. strukturskade	4.378 kr.
Samlet erstatning	112.207 kr.

Hertil kommer afgrøde erstatning efter gældende takster."

Odense Kommune godkendte den 8. marts 2017 at ekspropriere den omhandlede del af matr.nr. ... og at bemyndige By- og Kulturforvaltningen til at indbringe erstatningsspørgsmålene for taksationsmyndighederne.

Taksationskommissionen fastsatte den 25. september 2017 arealerstatningen til 120.820 kr., svarede til 70 kr. pr. kvadratmeter, samt erstatning til 4.269 kr. for midlertidigt areal og 8.799 kr. for strukturskade, i alt 133.888 kr. Taksationskommissionen udtalte bl.a.:

"Ved fastsættelsen af arealerstatningen er det Taksationskommissionens udgangspunkt, at der med det foreliggende lokalplanområde vil kunne udstykkes attraktive grunde til kontor- og erhvervsformål. Værdien vil være lavere end for arealer, der støder direkte op til motorvej, men den nære adgang til motorvej er et væsentligt parameter for værdiansættelsen. ... Såvel kommunen som de berørte lodsejere har i adskillige år efter kommuneplanens vedtagelse kunnet indstille sig på udnyttelsen af området til erhvervsområde."

Sagen blev herefter indbragt for Overtaksationskommissionen, hvis flertal den 27. november 2018 forhøjede erstatningen til i alt 173.894 kr. og anførte bl.a.:

”... Selv om ekspropriationen er foretaget i henhold til vejloven, kan det konstateres, at vejen i lokalplan 5-706 er udlagt som eneste adgangsvej til de byggefelter, som i lokalplanen er udlagt på ejerens ejendom. ... Etableringen af vejen er således en forudsætning for realisering af den værdiforøgelse af ejendommen, som udstykningsmyndighederne ifølge lokalplanen indebærer. Ejeren vil til enhver tid kunne realisere denne fordel, og de tre medlemmer finder derfor, at der bør ske afkortning, selvom ejeren ikke måtte have aktuelle planer om udstykning af area-lerne, og selv om kommunen heller ikke har taget skridt til byggemod-ning af området. Det forhold, at vejen også skal tjene til at forbedre de almene trafikale forhold og at også andre ejendomme kan få fordele ved vejanlægget, udelukker ikke, at der skal ske afkortning for de for-dele, som etableringen af vejen indebærer for denne ejendom, jf. vej-lovens § 103, stk. 2.”

Et mindretal på to medlemmer af Overtaksationskommissionen ville fastsætte en erstatning for hele det afståede areal med 70 kr. pr. kvadratmeter.

Der er under sagen fremlagt diverse kortbilag, hvoraf bl.a. fremgår, at Odense Kommune ejede arealer af lokalplanområdet vest for den omhandlede del af matr.nr. ... og at bebyggelserne på X-vej før forlængelsen stammer fra årene 2000 (mod syd) og 2009 (mod nord).

Der blev til brug for byretten indhentet syn og skøn. Skønserklæringen af 23. februar 2021 er bl.a. sålydende:

**” 1. Spørgsmål**

**Hvor meget trafik er der i dag til og fra Y-vej via X-vej**

Der er foretaget 2 trafiktællinger på X-vej siden forlængelsen af X-vej til Y-vej. Tællingerne er såkaldte automatiske tællin-ger, hvor der tælles med maskine.

Resultatet af trafiktællingerne er afgivet som den såkaldte årsdøgnstra-fik (ÅDT).

I år 2018: 2.556 køretøjer/døgn.

I år 2021: 3.275 køretøjer/døgn.

...

**2. Spørgsmål**

**2.1 Hvilke geografiske områder har i dag opnået forbedret vejbetje-ning af, at man kan køre til og fra Y-vej via X-vej**

**Opnås for eksempel forbedret vejbetjening for beboere i Lindved og Højby (byer som er placeret øst for vejen), når disse skal til/fra Vestfyn og Jylland, opnås forbedret vejbetjening for de eksisterende virksomheder (herunder genbrugsplads) ved X-vej Handelsvej, Teknikvej, Fabriksvej mv.?**

...

Som en del af ændringerne ved vejnettet blev afkørsel 50 ved G-vej tillige i 2015/2016 flyttet mod øst til Munkebjergvej, der ved den lejlighed blev forlænget med 3 kilometer frem til motorvejen. Formålet med flytningen af dette tilslutningsanlæg var blandt andet at forbedre adgangen til det nye Odense Universitetshospital (OUH) og Syddansk Universitet. Områder der ligger nord for den fynske motorvej (E20). Men ved at flytte afkørsel 50 mod øst blev adgangen til motorvejen mere besværlig for trafik på G-vej herunder især for områderne syd for E20 med trafik til/fra Odense SV, Vestfyn og Jylland.

...

Så X-vej's forlængelse er primært anlagt for at lette adgangen til motorvejen for erhvervsområderne langs X-vej men samtidig er adgangen til motorvejen mod vest (via afkørsel 51) tillige blevet genoprettet for beboerne i Lindved og Højby, der med flytningen af afkørsel 50 mod øst ellers havde fået længere til motorvejen.

...

**2.2 Har gården beliggende på matr. ... Volderslev By, Stenløse opnået forbedret vejbetjening ved forlængelsen?**

Gården, Y-vej 100 (matr. ... Volderslev By, Stenløse), har i lighed med de øvrige ejendomme i området fået en forbedret adgang til det nye sammenhængende vejnet i Odense S; herunder specifikt en nemmere adgang til erhvervsområderne langs X-vej og genbrugsstationen; områderne langs G-vej syd for motorvejen; samt via Munkebjergvej en nemmere adgang til områderne nord for motorvejen i Odense M, det ny OUH mv.

...

### 3. Spørgsmål

**3.1 Er forlængelsen af X-vej til Y-vej en forudsætning for at vejbetjene de erhvervsområder indenfor lokalplan 5-706, som kan udstykkes fra matr. ... Volderslev By, Stenløse?**

Nej, isoleret set, er forlængelsen af X-vej helt til Y-vej ikke en forudsætning for vejbetjening af de erhvervsområder, som kan udstykkes fra matr. ...

(kortfigur)

Af figuren fremgår, at der er 2 muligheder for vejbetjening af området. De mulige vejadgange til matr. ... er igennem lokalplanområdet; enten via en forlængelse af X-vej eller anlæg af en ny vej fra Volderslevvej.

**3.2 Ville de [i 3.1] nævnte erhvervsområder kunne være vejbetjent, hvis X-vej blot var blevet forlænget til matr. ... Volderslev By,**

## Stenløse

Ja, isoleret set, ville det have været muligt alene at forsyne området med én vejadgang fra øst ( X-vej ).

### 4. Spørgsmål

**Hvilke positive og negative effekter af forlængelsen af X-vej til Y-vej vil der være for de erhvervsgrunde, som kan udstykkes fra matr. ... Volderslev By, Stenløse set i forhold til A/ de øvrige erhvervsgrunde, som i dag betjenes via X-vej i forhold til B/ de øvrige erhvervsgrunde, som efter lokalplan 5-706 vil kunne etableres på de nærvæd liggende matrikler og i forhold til C/ den generelle trafikvikling i Odense S.**

Der ses ikke negative effekter for hverken pkt. A, B eller C af forlængelsen af X-vej til Y-vej for de erhvervsgrunde, som kan udstykkes fra matr. ... Tilstrækkelig og god vejadgang til erhvervsområder er vigtigt for enhver virksomhed.

De positive effekter af forlængelsen er som følger:

#### Ad A/

*Positive effekter af forlængelsen af X-vej til Y-vej for de erhvervsgrunde, som kan udstykkes fra matr. ... Volderslev By, Stenløse set i forhold til de øvrige erhvervsgrunde, som i dag betjenes via X-vej*

Det er positivt for matr. ... at forlængelsen af X-vej giver vejbetjening fra to sider ad X-vej både fra Y-vej og G-vej en god, fleksibel og tilstrækkelig vejadgang. I modsætning hertil har det eksisterende erhvervsområde, uden forlængelsen af X-vej kun én adgangsvej. Denne adgangsvej er tillige belastet, krydser Svendborgbanen og har en længere adgang til motorvejen for trafik til og fra vest. Med to adgangsveje bliver adgangen til og fra erhvervsområdet lettere for både medarbejdere, kunder og leverandører.

#### Ad B/

*Positive effekter af forlængelsen af X-vej til Y-vej for de erhvervsgrunde, som kan udstykkes fra matr. ... Volderslev By, Stenløse set i forhold til de øvrige erhvervsgrunde, som efter lokalplan 5-706 vil kunne etableres på de nærvæd liggende matrikler.*

Det er mere positivt for erhvervsgrunde på matr. ... at have vejbetjening fra to sider ad X-vej både fra Y-vej og G-vej i modsætning til de to nærliggende matrikler. Uden X-vej forlængelse ville de øvrige matrikler indenfor lokalplanområdet (5-706) have skullet vejbetjenes – enten direkte fra Y-vej (vest) eller ved at forlænge X-vej (øst). Der ville have givet to klart adskilte erhvervsområder uden direkte forbindelse og hvor disse kun har én vejadgang hver fra enten øst eller vest. Det østlige område ville tillige komme til at ligge inderst i det allerede udbyggede område omkring X-vej med de allerede beskrevne tilsvarende dårligere adgangsforhold.

Med X-vej forlænget til Y-vej har alle de kommende erhvervsområder indenfor lokalplan 5-706 samme adgangsforhold og ingen af områderne har særlige fordele.

#### Ad C/

*Positive effekter af forlængelsen af X-vej til Y-vej for de erhvervsgrunde, som kan udstykkes fra matr. ... Volderslev By, Stenløse set i forhold til den generelle trafikafvikling i Odense S.*

Svaret på dette spørgsmål fordrer en egentlig trafikanalyse af hele Odense S. – en opgave der ligger udenfor opgaverammen.

### 5. Spørgsmål

**Når der i fremtiden er sket fuld udbygning af erhvervsområderne planlagt i lokalplan 5-706, samt sket etablering af det nye sygehus, hvilken trafik må da antages at benytte X-vej**

**5.1 Vil det primært være trafik til og fra de erhvervsgrunde, som udstykkes fra matr. ... Volderslev By, Stenløse eller primært være anden trafik?**

...

Det vil således primært være anden trafik end trafik til og fra de erhvervsgrunde, som udstykkes fra matr. ... der vil benytte X-vej

..."

#### Forklaringer

Der er for landsretten afgivet supplerende forklaring af B og E samt forklaring af C .

B har forklaret bl.a., at hun fortsat er kontorchef i kommunens kontor for køb og salg af fast ejendom. Kontoret varetager kommunens "jordforsyning", og der sker løbende aktivering af de arealer, der i kommuneplanen er udlagt til bolig- og erhvervsformål. Dette angår både arealer, der er ejet af private og af det offentlige. Kontoret samarbejder med bl.a. kommunens plankontor i forbindelse med de løbende 4-årige revisioner af den til enhver tid gældende kommuneplan. I forhold til kommunens lokalplankontor samarbejder man efter en "bestiller-udfører" model. Vidnets kontor samarbejder også med kommunens trafikafdeling om udarbejdelse af planforslag, men har primært kontakt med trafikafdelingens kontor for udvikling. Disse kontakter angår bl.a. spørgsmål om vejføring og trafiksikkerhed. Senere i forløbet overtager trafikafdelingens kontor for anlæg, som står for detailprojekteringen af vejarealerne.

Vidnets kontor var involveret i udarbejdelsen af forslaget til lokalplan 5-706 i 2011. Overordnede trafikale hensyn til nyt sygehus OUH har ikke indgået i vidnets kontors overvejelser i den forbindelse. Ved lokalplanforslaget ønskede man at aktivere nogle af de erhvervsarealer, der var udlagt i kommuneplanen. På det tidspunkt var man meget pressede med hensyn til udbud af erhvervs-

realer i kommunen, og der var reelt alene ledige erhvervsarealer i Tietgenbyen. Der kom i december 2011 et veto fra Naturstyrelsen til forslaget til lokalplan, og de måtte så få det bedst mulige ud af situationen. I den forbindelse måtte kommunen imødekomme bl.a. de påpegede drikkevandsinteresser samtidig med, at man fastholdt så store erhvervsarealer som muligt. Hvis vetoet fra Naturstyrelsen havde betydet, at der slet ikke kunne være udlagt erhvervsarealer i området, var den gennemkørende vej nok ikke blevet etableret. Man ville så på anden vis have afhjulpet trafikbetjeningen på de eksisterende arealer ved den allerede anlagte østlige del af X-vej

Kommunen har efter ekspropriationen afhændet sin ejendom i lokalplanområdet på matr.nr. ... mod Y-vej til en robotvirksomhed. Det var vist i 2019-2020. Et andet kommunalt ejet areal i lokalplanområdets nordøstlige hjørne ved X-vej er ikke solgt endnu. Kommunen erhvervede den pågældende ejendom og iværksatte herefter nedrivning af en eksisterende bebyggelse på ejendommen. På nuværende tidspunkt udestår afklaring af nogle mere tekniske spørgsmål om natur-, skov- og vandinteresser, inden der kan ske udbud af den pågældende ejendom. Der har været fem til ti henvendelser til kommunen fra interesserede købere vedrørende denne ejendom. Kommunen har også henvist interesserede købere til bl.a. E Der er aktuelt ikke solgt andre ejendomme i lokalplanområdet end kommunens areal på matr.nr. 11 g. Robotvirksomheden er godt i gang med at bebygge disse arealer. Kommunen forhandlede i 2021 med E om køb af den del af matr.nr. ... som er beliggende i lokalplanområdet. Tilbudsprisen var 140 kr./m<sup>2</sup>. Dette tilbud blev ikke accepteret.

E har forklaret bl.a., at der fortsat er planteproduktion på hele hans ejendom, herunder de tilbageværende arealer på matr.nr. ... Forlængelsen af X-vej hen over hans ejendom har medført betydelige problemer med den landbrugsmæssige betjening af arealerne nord for forlængelsen. Han har ikke planer om at ændre udnyttelsen af arealerne. Den pris han blev tilbudt af kommunen for erhvervelsen af en del af matr. ... skulle også dække udgifter til arkæologiske undersøgelser og jordbundsundersøgelser. Dette betød, at prisen reelt var dårligere end den gængse pris for almindelig landbrugsjord. Han har ikke planer om at afhænde nogen del af ejendommen til erhvervsanvendelse. Efter forlængelsen af X-vej er der påbegyndt bebyggelse på byggefeltene på matr.nr. ... Der vil efter sigende blive ansat 650 medarbejdere på robotvirksomheden. Der er allerede nu en intens trafik ad X-vej til bl.a. et truckcenter og en godscentral. Der har været tale om støt stigende trafik siden forlængelsen af X-vej blev åbnet i 2017. Der er en del gennemkørende trafik til og fra motorvejsafkørsel 50. Trafikken på X-vej udgøres af både tung trafik, almindelige personbiler og cyklister. Også beboere i Lindved og Højby kører ad X-vej og Y-vej når de skal på motorvejen mod vest.

C har forklaret, at hun er uddannet landskabsarkitekt og byplanlægger. Omkring 2011 var hun tilknyttet Odense Kommunes lokalplankontor i byplanafdelingen. Hendes opgave var bl.a. at udfærdige lokalplaner og tillæg til kommuneplanen. Arbejdet med lokalplan 5-706 blev opstartet i 2009 af andre kolleger i afdelingen. Arbejdet blev iværksat efter anmodning fra kommunens kontor for køb og salg. Hun overtog opgaven fra kollegerne og færdiggjorde forslaget til lokalplan 5-706. Som lokalplanens bilag 2 er optrykt et sædvanligt kortbilag til planen. Det var tanken, at de senere skulle detailplanlægge de angivne vejes nærmere placering. Dette ville ske ud fra hensyn til bl.a. servicering af erhvervsområderne samt trafiksikkerhed. Det var allerede anført i kommuneplanen, at der var tale om en gennemgående vej. Efter det statslige veto fra Naturstyrelsen gik man i dialog med Naturstyrelsen om at finde en løsning, som kunne tilgodese de grundvandsmæssige forhold, som styrelsen havde påpeget. Kommunen havde i forslaget til lokalplan søgt at tage hensyn til grundvandsinteresserne. Der var to typer bebyggede arealer udlagt. Det var til henholdsvis industri og til kontor- og servicefag. Hun var i dialog med flere kontorer i kommunens forvaltning om planforslaget, herunder kommunens trafikplanlæggere. Med dem drøftede man vejens placering. D

Langsager var anlægsingeniør i kommunen. Hans mail af 2. april 2014 var et led i hendes arbejde med planen. Hun ved ikke nærmere om udviklingen af trafikken eller de mulige trafikale udfordringer i området ved X-vej. Naturstyrelsens tilgang var oprindelig, at der slet ikke skulle udlægges erhvervsjord i området. Fra kommunens side henviste man til behovet for anlæg af vej og behovet for yderligere erhvervsarealer. Det endte med, at styrelsen accepterede, at nogle dele af lokalplanområdet kunne anvendes til erhverv, og dette afspejles i det reviderede forslag til lokalplan. Hvis styrelsen havde modsat sig enhver udnyttelse til erhverv, ville X-vej forlængelse nok være blevet taget op til overvejelse. Om X-vej forlængelse i så fald ville være blevet anlagt, er et hypotetisk spørgsmål, som vanskeligt kan besvares.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Sagen drejer sig om, hvorvidt Odense Kommune i medfør af vejlovens § 103, stk. 2, i erstatningen til E for ekspropriation til anlæg af en vej over hans ejendom, dele af matr.nr. ... kan foretage fradrag for en eventuel værdiforøgelse, som ejendommen måtte have opnået på grund af ekspropriationen.

Efter vejlovens § 103, stk. 2, skal en eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå



en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen.

Det fremgår af sagen, at den omhandlede del af matr.nr. ... siden kommuneplanen af 1993 har været udlagt til erhvervsområde og nu befinder sig i byzone. Navnlig efter B og C forklaringer finder landsretten, at den omhandlede forlængelse af X-vej har muliggjort, at der på bl.a. dele af matr.nr. ... i henhold til lokalplan nr. 5-706 kan udstykkes attraktive erhvervsgrunde, hvilket ikke ville være tilfældet, hvis den omhandlede forlængelse af X-vej ikke var sket.

På grundlag af de under sagen oplyste salgspriser på jord finder landsretten endvidere, at et bortsalg af den del af matr.nr. ... der er omfattet af lokalplan 5-706, med henblik på udstykning kan ske til en pris, der ligger betydeligt over den hidtidige værdi af jorden. At E under sagen har forklaret, at han ikke ønsker at bortsælge jorden, men vil fortsætte landbrugsdriften, er i den sammenhæng uden betydning.

Den omstændighed, at der er tale om en gennemgående vej hen over matr.nr. ... hvorved der etableres to vejadgange henholdsvis mod vest og mod øst til og fra den omhandlede del af matr.nr. ... må endvidere anses for at have tilført yderligere værdi end, hvis der alene var tale om én vejadgang mod enten øst eller vest. Det er i den sammenhæng uden betydning, at den etablerede forlængelse af X-vej ifølge lokalplanen tillige har til formål at afvikle trafikken i området på anden vis end hidtil. Endvidere må den øgede trafik på X-vej anses for at være uden betydning for værdiforøgelsen.

På dette grundlag finder landsretten, at kommunen har løftet sin bevisbyrde for, at der ved erstatning for den skete ekspropriation skal ske fradrag for værdiforøgelse, og at den skete værdiforøgelse er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen, således at erstatningen som udgangspunkt skal bortfalde, jf. vejlovens § 103, stk. 2.

Landsretten tager herefter Odense Kommunes principale påstand til følge således, at kommunen frifindes for E's påstand om yderligere erstatning.

Efter sagens udfald skal E i sagsomkostninger for begge retter betale i alt 155.000 kr. til Odense Kommune. 150.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms og 5.000 kr. til retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til dens forløb, herunder hovedforhandlingens varighed.

**THI KENDES FOR RET:**

Odense Kommune frifindes.

I sagsomkostninger skal E inden 14 dage betale 155.000 kr.  
til Odense Kommune. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.