



Ekspropriation af Ullerød Nord:

Notat udarbejdet af Hillerød Kommune, Teknik Planlægning, Sara Paarup, maj 2008.

Baggrund for ønsket om at erhverve arealerne:

Planlægningen af Ullerødbyen har været undervejs i mange år. Allerede i halvfjerdserne arbejdede Hillerød Kommune med en helhedsplan for området og Ullerødbyen har i en årrække været udpeget som fremtidigt byudviklingsområde i vores Kommuneplan. I takt med at Hillerød er blevet udbygget, er der nu opstået et behov for sikre nye fremtidige byudviklingsarealer i kommunen.

Efter planlægningen af Ullerød Syd er gennemført, har vi gjort os overvejelser om mulighederne for udviklingen af den nordlige del af Ullerødbyen. Vi har i den forbindelse vurderet, at det var afgørende for udviklingen af området, at kommunen sikrer sig ejerskab til arealerne.

Ejerskab til byudviklingsjorden giver kommunen mulighed for at sikre en række offentlige interesser, det ellers vil være vanskeligt at opfylde og ejerskab vil give kommunen styringsmuligheder i forhold til at skabe sammenhæng mellem boligudbygningen og den offentlige service. Kommunen vil få indflydelse på de fremtidige boligens ejerforhold, og kan bl.a. sikre udviklingen af spændende og blandede boligformer og fremme anvendelse af vedvarende energi og energieffektive huse. Ejerskabet gør det samtidig muligt at skaffe egnede lokaliseringsmuligheder til bl.a. børneinstitutioner, idrætsanlæg, plejeboliger, og andre offentlige institutioner.

En partnerskabsaftale som anvendt i Ullerødbyen Syd uden kommunalt ejerskab til jord kan ikke i samme grad sikre de ovenfor beskrevne muligheder som en aftale baseret på kommunalt ejerskab kan.

Baggrunden for at kommunen har truffet beslutning om at ekspropriere:

For at sikre ejerskab til arealerne stod kommunen principielt overfor to muligheder – frivillig handel eller ekspropriation.

Den frivillige handel kunne være den hurtigste løsning, og handelsprisen ville være kendt af begge parter i og med handlen ville ske på frivillig basis. Problemet ville være at finde frem til det rigtige prisniveau og at overbevise alle parter om at salg var nødvendigt.

Grundejerne i området har modtaget købstilbud (på meget høje beløb) fra større private aktører på markedet. Tilbuddene er givet på et tidspunkt hvor markedet så betydeligt mere optimistisk ud end nu, og købstilbuddene er bundet op på en række forbehold, hvor al risici for udviklingen af markedet, forsinkelse i lokalplanprocessen, bebyggelsesprocentens størrelse m.v. alene påhviler ejeren. Med andre ord er købsaftalerne betingede af, at værditilvæksten kommer. Det at der endnu er ikke gennemført handler af jord i området, kan være et udtryk for, at forventningsværdien fra de professionelle aktører endnu er beskedent.

Købstilbuddene har imidlertid været med til at skrue grundejernes forventninger til prisniveauet for arealerne op til et niveau, som kommunen ikke mener det er realistisk at lodsejerne får indfriet. Der kan kun indgås aftale hvis begge parter har en fornuftig idé om hvad prisen skal være og i denne sag stod det hurtigt klart for os, at parterne var så langt fra hinanden, at det ikke ville være muligt at opnå enighed eller indgå forlig.

Ved at ekspropriere får Hillerød Kommune mulighed for at overtage alle arealerne samlet og for at sikre at alle grundejerne får samme grundlag for erstatningsfastsættelsen. Når man eksproprierer, følger man et fast og velkendt regelsæt, der nøje regulerer parternes rettigheder og forpligtelser, og hvor alle lodsejere bliver behandlet ens. Man kan bl.a. undgå pressede forhandlingssituationer, hvor enkelte lodsejere får højere priser for deres ejendomme, fx fordi lodsejerne er erfarne forhandlere.

Kommunen har valgt at lade Taksationskommissionen afgøre erstatningsspørgsmålet. Det giver usikkerhed om den endelige prisfastsættelse af jorden, men omvendt er det en uvildig myndighedsinstans, der fastsætter prisen og processen følger lovgivningen på området. Det er fuldstændigt afgørende for Kommunen at sikre, at lodsejerne får den rigtige erstatning – de skal have erstattet deres tab – hverken mere eller mindre, og det tab er det op til Taksationskommissionen at afgøre størrelsen af.

Beslutning om at gennemføre ekspropriationen:

På baggrund af ovenstående, besluttede Byrådet i august 2007, at ekspropriere 7 ejendomme i Ullerød Nord med overtagelse 1. januar 2008. Byrådet besluttede samtidig at overlade erstatningsspørgsmålet til Taksationskommissionen. Ekspropriationerne er gennemført med hjemmel i planlovens § 47. Spørgsmålet vedrørende ekspropriationens lovlighed er ikke blevet indbragt for Naturklagenævnet.

Sagens forløb:

Det har gennem hele forløbet været vigtigt for os at gennemføre sagen som en åben og målrettet proces, og minimere den usikkerhed som ekspropriationen naturligt nok har efterladt de berørte lodsejere med.

Da byudviklingsarealerne først kommer i spil om en årrække, har de eksproprierede lodsejere selvfølgelig fået tilbud om at blive på deres ejendomme på lejevilkår. Der er flere af grundejerne der har bedt kommunen om at udbetale et forskud på erstatningen, bl.a. med det formål at erhverve en ny bolig. Det har vi valgt at imødekomme, for at hjælpe lodsejerne bedst muligt igennem en svær situation.

Sagen blev fremsendt til Taksationskommissionen i starten af november 2007.

Samtidig fremsendte vi vores indlæg til kommissionen, hvoraf det fremgår hvilke forhold kommunen mener kommissionen bør gøre gældende ved fastsættelsen af erstatningen for ejendommene, herunder en vurdering af prisniveauet på landbrugsjord i Nordsjælland og en vurdering af forventningsværdien på arealerne. Kommissionen indkaldte kommunen til besigtigelse og forhandlingsmøder, medio april 2008.

Taksationskommissionen har truffet afgørelse om erstatningsspørgsmålet. Kommunen og lodsejerne vil modtage afgørelsen fredag d. 6. juni 2008.