



De eksproprierede arealer var tidligere omfattet af kommuneplanrammerne 25.00.05 og 25.00.06 FB (jordbrugs- og rekreative formål) med henblik på at sikre en ”grøn kile” i området. Arealerne er ikke omfattet af lokalplan, mens det eksisterende sygehus øst herfor, er omfattet af lokalplan nr. 148 fra januar 1982.

Kommunens ekspropriationsbeslutning omfatter i alt ca. 31,5 ha, heraf ca. 20,5 ha af ejendommen Bækhusvej 2 (lb.nr. 1) og ca. 11 ha af ejendommen Revelhøjvej 41 (lb.nr. 2), hvoraf 4,5 ha er omfattet af kommuneplantillægget og ca. 6,5 ha medeksproprieres efter aftale mellem kommunen og ejendommens ejer. Arealerne ligger i landzone og har hidtil været anvendt til jordbrugsformål.

Det fremgår af kortbilag til kommuneplantillægget sammen holdt med kortbilaget til den til ekspropriationen hørende arealfortegnelse, at de eksproprierede arealer skal rumme et planlagt hospitalsbyggeri, der - sammen med det eksisterende hospital - for størstedelens vedkommende omkranses af en ringvej. Arealerne nord for de eksproprierede arealer skal ifølge kortbilaget anvendes til fremtidige sygehusrelaterede funktioner og ligger uden for ringvejen.

I begrundelsen for afgørelsen har kommunen anført, at der er behov for på dette tidlige tidspunkt i planprocessen at erhverve arealerne til udbygning af Århus Universitetshospital, Skejby, således at den efterfølgende detaljerede planlægning kan ske uafhængig af ejerforhold og uafhængig af de nuværende ejeres konkrete ønsker med hensyn til arealerne anvendelse.

### Klagerne

*Ejeren af ejendommen Bækhusvej 2 (lb.nr. 1)* har anført, at afgørelsen er ugyldig, idet kommunen ikke har været berettiget til at ekspropriere arealerne på grundlag af kommuneplanen, fordi ekspropriationen forudsætter tilvejebringelse af en lokalplan. Kommunen har således ikke godtgjort, at betingelserne for ekspropriation til byudvikling er opfyldt, da ekspropriationen sker på et meget sent tidspunkt i planlægningen, ligesom det ikke godtgjort, at det er af væsentlig betydning (nødvendigt) på ekspropriationstidspunktet at råde over klagerens ejendom for at sikre byudviklingen.

Til støtte herfor har klageren anført, at det er udgangspunktet, at ekspropriation skal ske på grundlag af en lokalplan, men at der tillige er mulighed for at ekspropriere på grundlag af kommuneplanen, hvor dette sker til ”byudvikling”, jf. planlovens § 47, stk. 1. Klageren har i den forbindelse henvist til lovbemærkningerne til lov om ekspropriation til byudvikling, der nu indgår i planloven. Det fremgår heraf bl.a., at loven skal gøre det muligt at erhverve jord på et så tidligt tidspunkt, at arealernes faktiske overgang til byformål kan være sikret, og således at kommunen

ved gennemførelsen af sin planlægning kan være ubundet af såvel ejerforholdet, som tilvejebringelse af konkrete og aktuelle planer knyttet til bestemte byggeforetagender. I lovbemærkningerne er det endvidere anført, at den brede beskrivelse af ekspropriationsformålet - gennemførelse af en byudvikling - skyldes, at det som regel ikke vil være muligt for kommunalbestyrelsen på det tidlige tidspunkt, hvor ekspropriationen foretages, at udtale sig sikkert om, til hvilket byformål det pågældende areal kan anvendes. Herudover anføres det, at hvis det er byplanmæssigt forsvarligt på ekspropriationstidspunktet, at tilvejebringe en lokalplan for området med detaljerede vej- og byggeforskrifter, må ekspropriation afvente lokalplanens fremkomst.

Klageren har endvidere anført, at der i flere af Naturklagenævnets afgørelser er lagt vægt på disse lovbemærkninger, eksempelvis sagen omtalt i NKO nr. 295, hvor det bl.a. anføres, at det må ”anses for bedst stemmende med intentionerne med lovbestemmelsen, at en eventuel ekspropriation sker på grundlag af en lokalplan, således at inddragelse af klagerens ejendom kan ske i takt med et dokumenteret aktuelt behov for at kunne disponere over arealerne” og sagen omtalt i KFE 07.407, hvor det bl.a. anføres, at et tidligt tidspunkt i planlægningen er, ”hvor det er klarlagt, at området skal anvendes til byudvikling, men hvor den endelige anvendelse til f.eks. boligformål, erhvervsformål eller offentlige formål endnu ikke er fastlagt”. Det er klagerens opfattelse, at dette tidlige tidspunkt i planlægningen er forpasset i den aktuelle sag, fordi det fremgår af kommuneplantillægget, hvad området skal anvendes til.

Herudover har klageren anført, at ekspropriationen ikke er af væsentlig betydning (nødvendig) for at sikre gennemførelse af byudviklingen i overensstemmelse med kommuneplanen. Det er efter praksis et krav, at kommunen kan påvise et behov for at kunne råde over de omhandlede arealer i den indeværende planperiode. Da arealerne ligger i landzone og den hidtidige byggeaktivitet i området har været lav, er ekspropriationen ikke nødvendig i det omfang arealerne skal anvendes til ”sygehusrelaterede formål”. Klageren har i den forbindelse henvist til KFE 07.407, hvor nødvendighedskravet blev anset for opfyldt, idet det på baggrund af den hidtidige byggeaktivitet i området måtte anses for sandsynligt, at der ville være behov for at råde over de omhandlede arealer i byggeperioden, og modsat MAD 2006.1444, hvor nødvendighedskravet ikke kunne anses for opfyldt, idet det ikke fremgik, hvilken gennemsnitlig byggeaktivitet, der havde været i forhold til de omhandlede arealer.

I modsætning til sagen omtalt i KFE 07.392, hvor Naturklagenævnet fandt, at det måtte lægges til grund, at der efter forhandling ikke kunne opnås enighed om en frivillig afståelse af de omhandlede arealer, har hverken Århus Amt eller nu Region Midtjylland på noget tidspunkt optaget forhandlinger med klageren vedrørende den nærmere udvikling af arealet. Klageren har i den forbindelse anført, at han har såvel vilje som evne til sammen med professionelle samarbejdspartnere at realisere visse af de ”sygehusrelaterede formål”. I det omfang klagerens ejendom skal

anvendes til sådanne private formål, ønsker klageren selv at realisere disse, hvorfor det er nødvendigt med et mere detaljeret plangrundlag i form af en lokalplan. I en sådan lokalplan vil kommunen skulle redegøre detaljeret for den specifikke anvendelse, ligesom det vil være klart, hvilke private formål (butikker, cafeer, pengeinstitutter, frisører, P-huse) de pågældende arealer vil skulle anvendes til. Såfremt ekspropriationen gennemføres på grundlag af kommuneplanen, er klageren afskåret fra at vurdere, om der helt eller delvist er mulighed for at realisere de påtænkte formål med netop disse arealer. Eksempelvis lagde Naturklagenævnet i sagen omtalt i KFE 07.392 stor vægt på, at grundejeren kunne og ville realisere den påtænkte anvendelse.

Klageren har desuden anført, at det må anses for byplanmæssigt forsvarligt på ekspropriations-tidspunktet at tilvejebringe en lokalplan. Efter klagerens opfattelse er der således ikke noget relevant behov for at gennemføre ekspropriationen for at være ubundet af såvel ejerforhold som tilvejebringelse af konkrete og aktuelle planer knyttet til bestemte byggeføretagender.

*Ejeren af ejendommen Revelhøjvej 41 (lb.nr. 2)* har henvist til, at det i begrundelsen for ekspropriationsbeslutningen er anført, ”at der er behov for på dette tidlige tidspunkt i planprocessen at erhverve arealerne til udbygning af Århus Universitetshospital, Skejby, således at den efterfølgende detaljerede planlægning kan ske uafhængig af ejerforhold og uafhængig af de nuværende ejeres konkrete ønsker med hensyn til arealernes anvendelse”.

Klageren har anført, at Region Midtjylland i juni 2007 anmodede kommunen om at gennemføre ekspropriationen. Det fremgår heraf, at den reelle begrundelse for at gennemføre ekspropriationen er, at der ikke kan opnås enighed om prisen på de omfattede ejendomme. Der er intet anført om, at ekspropriationen skulle være begrundet i et ønsket om, at den efterfølgende detaljerede planlægning kan ske uafhængig af de nuværende ejeres konkrete ønsker med hensyn til arealernes anvendelse. Det fremgår endvidere, at rådgivningsydelse for det samlede hospitalsprojekt er sendt i EU-udbud i foråret 2007. Rådgivernes tilbud skal blandt andet indeholde et skitseprojekt for det nye universitetshospital. Tidsplanen indebærer, at Regionsrådet skal træffe beslutning om valg af rådgivere i december 2007. Klageren har på den baggrund konkluderet dels, at den reelle begrundelse for ekspropriationen er manglende enighed omkring prisen på de arealer, der ønskes erhvervet, og dels, at der ikke er tale om et tidligt tidspunkt i planprocessen.

Endvidere har klageren anført, at det fremgår af forarbejderne til planlovens § 47, stk. 1, at der alene kan ske ekspropriation på grundlag af en kommuneplan på et meget tidligt tidspunkt i planlægningen. Når der er mulighed for at tilvejebringe en lokalplan med detaljerede forskrifter, må ekspropriationen afvente udarbejdelsen af lokalplan. På baggrund af ovennævnte EU-udbud må det lægges til grund, at det er muligt at udarbejde en lokalplan. Der er derfor ikke hjemmel i § 47 til at ekspropriere på grundlag af kommuneplanen.

Sammenfattende finder klageren, at det fornødne grundlag for ekspropriationsbeslutningen mangler, idet der for det første ikke er tale om et tidligt tidspunkt i planprocessen. For det andet må det antages, at der allerede er sket en detaljeret planlægning for området i kraft af det skitseprojekt, som de af Regionsrådet valgte rådgivere har udarbejdet. For det tredje er det ikke nødvendigt med en ekspropriation for at være uafhængig af de nuværende ejeres konkrete ønsker med hensyn til arealernes anvendelse. For det fjerde vil de nuværende ejeres konkrete ønsker for arealernes anvendelse altid være begrænset af det til enhver tid værende plangrundlag.

#### Kommunens udtalelse

Århus Kommune har udtalt, at ekspropriationen er gennemført på grundlag af kommuneplanen, fordi det er af væsentlig betydning for kommunen og for bygherren, Region Midtjylland, at råde over arealet på et tidligt tidspunkt i processen.

Kommunen har henvist til, at Region Midtjylland i juni 2007 anmodede kommunen om at tage skridt til indledning af ekspropriation, når kommuneplantillægget var vedtaget. I forbindelse hermed besvarede Region Midtjylland nogle spørgsmål. Det fremgik heraf, at købsforhandlingerne i enighed med klagerne var blevet indstillet, idet der var stor uenighed om prisniveauet for jorden. Den ene klager havde tilbudt at sælge jorden for 400 kr. pr. m<sup>2</sup>, og den anden klager ønskede et prisniveau på 100 - 200 kr. pr. m<sup>2</sup>. Til samme formål og i samme periode havde kommunen solgt tilstødende arealer med tilsvarende planstatus for 20 kr. pr. m<sup>2</sup>. Endvidere fremgik det, at Regionsrådet i december 2006 havde besluttet, at etableringen af det nye universitetshospital ikke egnede sig til et samlet OPP-projekt (offentligt/privat partnerskab), hvorfor udvidelsen vil ske i offentligt regi. Vedrørende spørgsmålet om etablering af butikker mv. i sygehusprojektet fremgik det, at der alene vil blive tale om mindre, integrerede faciliteter, som i øvrigt forventes placeret centralt inden for de arealer, som i forvejen ejes af Region Midtjylland.

Vedrørende ekspropriationens lovlighed og nødvendighed har kommunen bl.a. udtalt, at hverken ordlyden af planlovens § 47, stk. 1, 1. led, om ekspropriation til byudvikling, lovforarbejderne eller Naturklagenævnets hidtidige praksis udelukker bestemmelsens anvendelse i denne sag. Betingelsen om, at byudviklingen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, er opfyldt, idet det eksproprierede areal ligger inden for det område, som afgrænses af kommuneplantillægget, bortset fra det areal, som kommunen har medeksproprieret på begæring af ejerne af Revelhøjvej 41 (lb.nr. 2) efter princippet i vejlovens § 51, stk. 3, om ekstension. Begrebet byudvikling i § 47 skal fortolkes bredt. Det fremgår af lovforarbejderne, at dette begreb også omfatter arealer til byformål i form af offentlige formål, hvorfor etablering af sygehus og sygehusrelaterede funktioner må karakteriseres som byudvikling i lovens forstand. Det er i forarbejderne forudsat, at hjemmelen til ekspropriation til byudvikling skal anvendes ved større ubebyggede arealer, der

anvendes til jordbrugsmæssige formål, som det er tilfældet i denne sag. Inddragelse af ca. 31,5 ha landbrugsjord til offentlige formål for at sikre en langsigtet udvidelse af et eksisterende regionssygehus kan derfor ske i medfør af § 47, stk. 1, 1. led.

Efter kommunens opfattelse er ekspropriation efter § 47, stk. 1, 1. led, ikke begrænset til et tidligt tidspunkt i planlægningsprocessen. Kommunen finder således ikke, at adgangen til at anvende kommuneplanen som ekspropriationsgrundlag er forpasset, fordi planlægningen for hospitalsudvidelsen er så langt fremme, at ekspropriationen må afvente, at der er tilvejebragt en lokalplan. Kommunen har anført, at det specielle ved denne ekspropriationshjemmel er, at der ikke stilles krav om tidsmæssig aktualitet. Adgangen til at ekspropriere på et tidligt tidspunkt i processen, er ikke ensbetydende med en pligt hertil. Det er ligeledes uden afgørende betydning, at der i kommuneplantillægget konkret er taget stilling til, hvilke byformål arealet skal anvendes til. Kommunen har i den forbindelse henvist til Naturklagenævnets afgørelser omtalt i KFE 2003.147 og MAD 2007.1651, hvor der ligeledes i kommuneplanen var taget konkret stilling til den fremtidige anvendelse.

Kommunen har endvidere anført, at det i øvrigt må lægges til grund, at ekspropriationen ud fra en samlet betragtning rent faktisk er sket på et tidligt tidspunkt i planlægningen og har henvist til, at lokalplanlægningen ikke var påbegyndt på ekspropriationstidspunktet. Kommunen har bekræftet, at Region Midtjylland på ekspropriationstidspunktet havde igangsat den overordnede planlægning og projektering af hospitalsudvidelsen, herunder gennemført EU-udbud om opgaven som gennemgående rådgiver for hele projektet. Dette skal ses i sammenhæng med projektets omfang og kompleksitet, herunder det nødvendige samspil med andre faktorer og myndigheder, eksempelvis forlægningen af Herredsvej og udflytningen af sygehusfunktioner fra de øvrige sygehuse i Århus. Tidshorisonten for realiseringen af første etape af udbygningen er på nuværende tidspunkt 7-8 år. Den aktuelle byudvikling med udvidelse af sygehuset er således efter kommunens opfattelse langt mere kompleks end eksempelvis byudvikling til et nyt bolig- eller erhvervsområde. For bygherren er det derfor af afgørende betydning, at regionen får mulighed for at råde over de nødvendige arealer tidligt i processen.

Vedrørende de citerede lovbemærkninger om, at ekspropriationen må afvente lokalplanen, hvis det er byplanmæssigt forsvarligt på ekspropriationstidspunktet at tilvejebringe en lokalplan med detaljerede bestemmelser, har kommunen udtalt, at det i vidt omfang beror på kommunens vurdering, hvornår det i en konkret situation er byplanmæssigt forsvarligt at tilvejebringe en lokalplan. Herudover har kommunen anført, at lokalplanlægningen i vidt omfang vil skulle ske i tæt samarbejde med bygherren, Region Midtjylland, der har oplyst, at regionen i et vist omfang har lagt sig fast på, hvorledes udvidelsen skal ske, men endnu ikke anmodet kommunen om at igangsætte lokalplanlægningen. Kommunen forventer derfor tidligst lokalplanlægningen igangsat ul-

timo 2008/primo 2009. Den endelige lokalplan forventes først at kunne vedtages endeligt ultimo 2009, men denne proces kan blive yderligere forsinket. Der var således på ekspropriationstidspunktet ikke grundlag for at afvente tilvejebringelsen af en lokalplan og ekspropriere på grundlag heraf.

Kommunen har desuden anført, at lokalplanlægning ikke udelukker anvendelsen af kommuneplanen som ekspropriationsgrundlag. Kommunen har i den forbindelse henvist til den kommenterede kommuneplanlov (Kommuneplanloven, 3. udgave 1989, s. 392 f), hvor det bl.a. er anført, at den tilsvarende bestemmelse i den tidligere lov om ekspropriation til byudvikling kunne anvendes som ekspropriationshjemmel, selv om der på ekspropriationstidspunktet tillige er gennemført en lokalplan. Det samme er nævnt i en vejledende udtalelse nr. 66 fra august 1989 fra Planstyrelsen, som kommunen også har henvist til. Muligheden for selvrealisering er efter kommunens opfattelse ikke til stede i denne sag, jf. nedenfor.

I samme forbindelse har kommunen henvist til KFE 1999.264 om en kommunes ekspropriation af ca. 14 ha til byudvikling, hvor Naturklagenævnet i sin afgørelse bl.a. anførte, at lokalplanlægning efter praksis ikke er til hinder for gennemførelse af en ekspropriation til byudvikling, hvis ekspropriationsbetingelserne er opfyldt, og grundejeren ikke stilles dårligere med hensyn til muligheden for selvrealisering, end hvis ekspropriationen var blevet gennemført efter reglerne om virkeliggørelse af lokalplaner. Kommunen finder, at det anførte er udtryk for, at ekspropriation til byudvikling på grundlag af kommuneplanen skal ske med respekt af det grundlæggende ekspropriationsretlige princip, hvorefter myndigheden ved valg af ekspropriationshjemmel og fastlæggelse af ekspropriationens omfang skal gøre brug af den for ejeren mindst indgribende fremgangsmåde. Lovbemærkningerne om ”byplanmæssigt forsvarligt” skal fortolkes - og er hidtil blevet fortolket - i lyset heraf. Hvis ekspropriationsbetingelserne er opfyldt, kan kommunen frit vælge mellem at ekspropriere på grundlag af lokalplanen og kommuneplanen, forudsat at grundejeren ikke stilles ringere herved.

Kommunen har yderligere anført, at klagerne ikke stilles ringere ved ekspropriation efter kommuneplanen. Vedrørende den ene klagers bemærkning om, at han i videst muligt omfang ønsker selv at realisere ekspropriationsformålet, har kommunen udtalt, at det fremgår af lovforarbejderne, at det har været tilsigtet, at kommunen skulle kunne sikre sig på forhånd mod de problemer, der kan opstå i forbindelse med ekspropriation på grundlag af senere tilvejebragte lokalplaner. Kommunen har herom henvist til KFE 1999.264 og NKO nr. 271.

Det er kommunens opfattelse, at klagerens ønske om selvrealisering savner realitet. Kommunen har anført, at klagerens beskrivelse af de forventede accessoriske aktiviteter til sygehuset i form af service- og parkeringsfaciliteter, der i klagen er benævnt ”private formål”, ikke er dækkende.

Det fremgår af Region Midtjyllands redegørelse fra august 2007, at de omtalte aktiviteter i form af mindre butikker, caféer, pengeinstitut, frisør mv. vil blive etableret som integrerede faciliteter i det nye hospital. Der er ikke tale om selvstændige centerfunktioner, men mindre servicefaciliteter, som udelukkende har til formål at servicere den primære aktivitet - hospitalsfunktionen. I arealomfang vil der blive tale om aktiviteter af bagatelagtig betydning set i forhold til projektets samlede omfang og samlede anlægsudgifter, hvor der kalkuleres med et foreløbigt anlægsbudget på 8,8 mia. kr. Den overordnede arealanvendelse er til offentlige formål, jf. kommuneplanens anvendelsesbestemmelser. Det er således ikke muligt på grundlag af kommuneplanen at etablere selvstændige og af sygehuset uafhængige centerfunktioner. Da de afledede aktiviteter vil udgøre en integreret del af hospitalet, er det ikke realistisk, at andre end bygherren/hospitalet kan realiseres disse faciliteter. Klagerne vil således ikke være bedre stillede, hvis ekspropriationen sker på grundlag af en lokalplan.

Tilsvarende betragtninger gør sig gældende i relation til parkeringsfaciliteter. Uanset hvor de nødvendige parkeringspladser etableres, vil de udgøre en så integreret og nødvendig del af hospitalet, at regionen som fremtidig driftsherre ikke kan fratages kompetencen til selv at kunne planlægge og disponere herfor. Om parkeringspladser mv. efter det nye hospitals opfattelse skal drives som led i driften af hospitalet som sådan, eller om det skal ske på privat grundlag, eksempelvis ved udlicitering eller på anden måde, vil løbende skulle vurderes, og Region Midtjylland har således også på længere sigt behov for selv at kunne disponere. Der er endnu ikke taget stilling hertil mere end 7 år inden den forventede ibrugtagning af første etape. Klagerne vil derfor heller ikke i relation til parkeringsfaciliteterne være bedre stillede, hvis ekspropriationen sker på grundlag af en lokalplan.

Det har i hele projektforløbet været forudsat, at etablering af sådanne servicefaciliteter i givet fald vil ske centralt, og derfor ikke på de arealer, der eksproprieres. Tilsvarende gælder for parkeringshuse, som påregnes opført i forbindelse med udvidelsen. Region Midtjylland har oplyst, at disse i det foreløbige skitseprojekt hverken helt eller delvist er placeret på de eksproprierede arealer.

Det er kommunens opfattelse, at klagerne heller ikke i øvrigt vil blive stillet ringere ved en ekspropriation på grundlag af kommuneplanen end ved en mulig ekspropriation ultimo på grundlag af en lokalplan. Kommunen har i den forbindelse nævnt, at der med kommuneplantillæggets afgrænsning af det fremtidige sygehusområde og fastlæggelsen af den kommende forlægning af Herredsvej ikke kan være tvivl om, hvorledes sygehusudvidelsen vil påvirke klagernes (rest)ejendomme. Ejendommene vil blive skåret over i forbindelse med den kommende forlægning af Herredsvej. Der er ikke lagt op til ændringer af den planlægningsmæssige status for restejendommene. Som følge af den klare afgrænsning af det kommende sygehusområde har klager-



ne derfor også på forsvarligt grundlag haft mulighed for at forholde sig til, hvorledes de ved ekspropriationen skulle forholde sig med restejendommene. Vedtagelse af en lokalplan med mere detaljeret indhold i relation til de bebyggelsesmæssige forhold, ville ikke have stillet klagerne bedre i denne henseende. Den ene af klagerne har da også begæret restejendommen overtaget.

Det fremgår af ekspropriationsbeslutningen, at kommunen har vurderet, at det er nødvendigt på nuværende tidlige tidspunkt i processen at råde over arealerne til udbygning af hospitalet, således at den efterfølgende planlægning kan ske uafhængig af ejerforhold og uafhængig af de nuværende ejeres konkrete ønsker med hensyn til arealernes anvendelse. Denne vurdering skal ses i sammenhæng med kompleksiteten af den samlede byudvikling med udvidelse af sygehusområdet i Skejby. Lokalplan for udbygningen forventes tidligst vedtaget ultimo 2009. For at sikre fremdriften og kontinuiteten i den planlagte byudvikling har Region Midtjylland behov for at råde over arealerne allerede på nuværende tidspunkt.

I den forbindelse har kommunen oplyst, at det parallelt med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag kan blive nødvendigt at igangsætte fysiske undersøgelser og arbejder på de eksproprierede arealer. Der kan således blive tale om igangsætning af arkæologiske forundersøgelser, gennemførelse af egentlige arkæologiske undersøgelser, igangsætning af feltundersøgelser vedrørende geologiske og jordbundsmæssige forhold, undersøgelser vedrørende grundvand, undersøgelser og eventuelle indledende arbejder vedrørende placering af hensigtsmæssige tilslutningssteder til primære vejanlæg samt diverse feltundersøgelser mv. vedrørende tilslutning og udvidelse af hovedforsyningsledninger til el, vand og varme. Det forhold at nogle af de nævnte foranstaltninger muligvis vil kunne sikres i medfør af anden lovgivning, f.eks. vejlovgivningen og forsyningslovgivningen, eller ved frivillig aftale, ændrer ikke den samlede vurdering, hvorefter det er nødvendigt for Region Midtjylland at kunne råde som ejer over arealerne på nuværende tidspunkt.

Kommunen har herudover anført, at ekspropriationen ikke er i strid med Naturklagenævnets praksis. Kommunen har i den forbindelse henvist til, at sagerne omtalt i NKO nr. 295, MAD 206.1444 og KFE 2007.407, som en af klagerne har omtalt, ikke er sammenlignelige med denne konkrete sag.

Sammenfattende har kommunen anført, at der er påvist et behov for, at Region Midtjylland på nuværende tidspunkt får mulighed for at råde over de eksproprierede arealer, og at klagerne ikke har påvist, at de stilles ringere ved en ekspropriation på nuværende tidspunkt frem for et senere tidspunkt på grundlag af en detaljeret lokalplan. Der er således ikke påvist retlige eller retssikkerhedsmæssige hensyn til støtte for klagerne. Henset hertil og til det almennyttige formål med byudviklingen, har kommunen anført, at betingelserne for ekspropriation i medfør af planlovens § 47, stk. 1, 1. led, er til stede, og at ekspropriationen derfor skal opretholdes.

### Klagerens supplerende bemærkninger

*Ejeren af ejendommen Bækhusvej 2 (lb.nr. 1)* har fastholdt sin klage og herunder navnlig, at kommunen ikke har godtgjort, at det er nødvendigt at råde over hans arealer på nuværende tidspunkt.

Klageren har i den forbindelse henvist til notater mv. fra Region Midtjylland fra august 2008 og har på den baggrund anført, at det synes at fremgå, at Region Midtjylland allerede råder over de arealer, der er nødvendige til påbegyndelse af byggeriet - uanset at det også er anført, at Århus Kommune netop har vedtaget ekspropriation for at tilvejebringe de resterende arealer til det nye hospital. Materialet indeholder også en detaljeret beskrivelse af, hvorledes hospitalet vil tage sig ud, ligesom der er udarbejdet økonomiske beregninger over udgifterne til opførelsen af hospitalet. Det har således ikke været nødvendigt at råde over klagerens arealer for at kunne udarbejde detaljeret materiale om projektet. I materialet er det endvidere anført, at byggeriet forventes påbegyndt i 2009/2010 og afsluttet i 2020. Da byggeriet ikke kan opføres uden en lokalplan, må arbejdet hermed være påbegyndt, hvis byggeriet skal igangsættes i 2009.

Vedrørende kommunens bemærkning om, at det kan være nødvendigt foretage indledende undersøgelser, har klageren anført, at der er hjemmel hertil i lov om offentlige veje. På klagerens ejendom er der i øvrigt allerede igangsat undersøgelser vedrørende forlægning af Herredsvej. Der er således ikke belæg for at antage, at regionen har behov for ”ved gennemførelsen af sin planlægning at være ubundet af såvel ejerforholdet, som tilvejebringelsen af konkrete og aktuelle planer knyttet til bestemte byggeforetagender”.

Klageren har desuden anført, at det fremgår af et brev fra juni 2006 fra Århus Amt til kommunen, at amtet - nu Region Midtjylland - anmodede kommunen om at udarbejde kommuneplantillæg og lokalplan for området. Det er således en sandhed med modifikationer, når kommunen nu har udtalt, at regionen endnu ikke har anmodet kommunen om at igangsætte lokalplanlægningen. Det fremgår endvidere, at amtet ønskede en tilkendegivelse fra kommunen om, hvorvidt kommunen ville gennemføre ekspropriation af arealerne inden for lokalplanområdet, hvis det ikke var muligt at indgå en frivillig aftale med de private lodsejere. Det fremgår således af amtets planer for opførelsen af et universitetshospital, at der skulle udarbejdes en lokalplan for området, og at en ekspropriation skulle ske på grundlag af lokalplanen. Der er ikke af kommunen eller Region Midtjylland givet nogen forklaring på, hvorfor man nu finder det mest hensigtsmæssigt at foretage ekspropriation på grundlag af kommuneplanen.

Herudover finder klageren, at det på baggrund af de forskellige notater mv. er tvivlsomt, om der overhovedet - og i givet fald hvornår - måtte være behov for at kunne anvende hans arealer til det

nye universitetshospital. Det er derfor klagerens opfattelse, at kommunen hverken i kommuneplanen, ved ekspropriationsbeslutningen eller i udtalelsen i anledningen af klagen har redegjort for nødvendigheden af at kunne råde over 20,5 ha af klagerens ejendom til byudvikling inden for planperioden.

#### Kommunens supplerende bemærkninger

Århus Kommune har vedrørende behovet for at kunne råde over de eksproprierede arealer udtalt, at det som følge af projektets kompleksitet og omfang samt sammenhæng med Region Midtjyllands øvrige disponering i relation til udfasning af de øvrige sygehuse i Århus er helt centralt, at der er mulighed for at råde og disponere over de samlede arealer på et tidligt tidspunkt i processen.

Kommunen har bekræftet, at det egentlige bygge- og anlægsarbejde vedrørende hospitalsudvidelsen først kan igangsættes, når der foreligger en endeligt vedtaget lokalplan. Af hensyn til en hensigtsmæssig byudvikling og udbygning af kommuneplanområdet er det nødvendigt, at Region Midtjylland også inden dette tidspunkt frit kan disponere over det samlede område som ejer, herunder også i relation til disponering af vej- og adgangsforhold mv.

Opførelse af forsyningsbygningerne vil ske først af hensyn til servicering af de kliniske afdelinger ved ibrugtagning af hospitalet. Placering af forsyningsbygningerne forudsætter, at den eksisterende Herredsvej lukkes. Den permanente nye Herredsvej forventes først taget i brug i 2012/13. Indtil dette tidspunkt vil det være nødvendigt, at trafikken føres gennem det nye universitetshospitals indre ringvej, som hovedsagelig placeres på klagerens marker. Anlæg af den indre ringvej sker derfor som det første ved byggestart i 2010. Forud for anlæg af vejen og før vedtagelsen af en lokalplan skal der udføres arkæologiske og geologiske undersøgelser på klagerens marker i 2009. Udgravningerne kan vare ½-1 år, afhængig af fund.

Det kan ikke udelukkes, at der inden vedtagelsen af en ny lokalplan vil være behov for anlæg af en midlertidig større grusvej til kørsel med tung trafik med bl.a. byggematerialer og transport af jord ved terrænregulering. Også af den grund er det af betydning, at der i den tidlige fase kan rådes over arealer til brug for midlertidig udbygning af interne adgangs- og forbindelsesveje uafhængig af de nuværende ejeres ønsker og planer for områdets anvendelse. Muligheden for brug af vejlovens § 45 til forberedende opmålinger mv. er ikke relevant/tilstrækkelig hertil.

Under henvisning til, at klageren har den opfattelse, at der foreligger detaljerede planer for det kommende hospitalsbyggeri, har kommunen bestridt, at der foreligger et plangrundlag, der kan danne grundlag for udarbejdelse af lokalplanlægning i kommunen. Klagerens redegørelse for planlægningen på ekspropriationstidspunktet er ikke i fuld overensstemmelse med de faktiske

forhold, og citerede passager fra fremlagte bilag er i vidt omfang taget ud af en sammenhæng. Kommunen har derfor opsummeret status for planlægningen i oktober 2008. Det fremgår heraf bl.a.:

- at der foreligger et endeligt vedtaget kommuneplantillæg, som muliggør byudvikling i området til brug for offentlige formål i form af sygehus og sygehusrelaterede funktioner, og hvor kommuneplanområdet afgrænses naturligt med den ny forlægning af Herredsvej,
- at de eksproprierede arealer ikke tidligere var udlagt til offentlige formål/sygehus, men var omfattet af kommuneplanrammerne 25.00.05 og 25.00.06 FB (jordbrugs- og rekreative formål) med henblik på at sikre en ”grøn kile” i området,
- at der i redegørelsen til lokalplan nr. 148 fra 1982 for det nuværende Skejby Sygehus er omtalt en mulig udvidelse af sygehuset, men at dette ikke efterfølgende er udmøntet i kommuneplanen,
- at kommunen ikke har påbegyndt udarbejdelse af lokalplan for området, og at regionen endnu ikke har anmodet kommunen herom.

Det er derfor kommunens opfattelse, at det kan lægges til grund, at kommunen ikke på nuværende tidspunkt har taget skridt til igangsætning af lokalplanlægningen.

Kommunen har endvidere udtalt, at kommunen er ansvarlig for tilvejebringelse af den kommende lokalplan, mens Region Midtjylland skal bidrage med væsentlige oplysninger om projektet og dets udformning. Udarbejdelse af det egentlige lokalplanforslag med tilhørende miljøvurdering, må afvente, at der foreligger det fornødne projektmateriale. Århus Amt besluttede i februar 2005 at samle de eksisterende sygehuse i Århus i Skejby. Siden har amtet og regionen arbejdet med den overordnede planlægning og projektering. Ifølge Region Midtjylland foreligger der imidlertid endnu ikke et detaljeret byggeprojekt, men projektets aktuelle status er bl.a.:

- En gennemgående rådgivergruppe blev valgt ultimo 2007 på grundlag af et foreløbigt konkurrenceprojekt efter EU-udbud og regionen og rådgivergruppen har i 2008 arbejdet med bearbejdning og detaljering af det foreløbige projekt.
- Det igangværende arbejde vil munde ud i en helhedsplan, hvor der tages endelig stilling til en række bebyggelsesregulerende forhold, herunder vej- og adgangsforhold, placering af byggefelter og højdemæssige forhold. Helhedsplanen vil således udgøre det nødvendige grundlag for den endelige udformning af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, og kommunen kan ikke udarbejde denne del af lokalplanen inden helhedsplanen foreligger.
- Ifølge regionens tidsplan forventes arbejdet med helhedsplanen afsluttet juni 2009.
- Kommunen forventer, at andre dele af lokalplanarbejdet kan igangsættes tidligere - eksempelvis lokalplanens forhold til anden lovgivning mv. herunder i relation til jordforurening, grundvandsinteresser, arkæologi, og overordnet vejstruktur og adgangsforhold - således at der bliver tale om delvise parallelle processer.

Kommunen finder således ikke, at der på nuværende tidspunkt foreligger et sådant tilstrækkeligt vidensgrundlag i form af en færdigbehandlet helhedsplan, at det må anses for byplanmæssigt forsvarligt at igangsætte lokalplanlægningen for det kommende hospitalsbyggeri. De indledende arbejder med udarbejdelse af lokalplanen kan tidligst igangsættes omkring årsskiftet 2008/2009, og væsentlige dele af vil først kunne udarbejdes, når helhedsplanen er fastlagt - tidligst medio 2009.

Der er efter kommunens opfattelse ikke nogen usikkerhed i relation til spørgsmålet om, hvorvidt det nye universitetshospital vil blive realiseret. Vedrørende projektets finansiering er Region Midtjylland afhængig af statslige bevillinger til projektet, og der kan derfor være usikkerhed om udbygningstaktens hastighed, hvorimod der ikke er nogen usikkerhed om, hvorvidt etableringen af universitetshospitalet som sådan realiseres. Kommunen har herved henvist til, at Region Midtjylland efter det oplyste har anvendt ca. 100 mio. kr. til planlægning, forundersøgelser og projektering mv. ved udgangen af 2008. Staten har afsat 25 mia. kr. til investeringer og nybyggeri i det danske sygehusvæsen, hvortil kommer regionernes eksisterende anlægsbudgetter samt, at salgsprovenu ved eksisterende sygehusbygninger i regionen tillige kan anvendes til finansieringen. Ved offentliggørelse af statens pulje til fremtidige sygehusbyggerier blev det skønnet at statens pulje, regionernes anlægsbudgetter og salgsprouenerne i alt vil betyde ca. 50-75 mia. kr. til rådighed for sygehusbyggerier i Danmark i de kommende ca. 10 år. Region Midtjylland forventer universitetshospitalet finansieret heraf.

Kommunen har desuden udtalt, at det centrale i relation til ekspropriationshjemlen herudover er, at der med tilvejebringelsen af kommuneplantillæg nr. 107 er muliggjort en byudvikling til offentligt formål i form af hospitalsbyggeri. Denne udvikling af området vil skulle ske ud fra overordnede planlægningsmæssige overvejelser for det samlede kommuneplanområde, herunder i forlægningen af Herredsvej og etablering af interne adgangsveje mellem Herredsvej og hospitalet, samt i relation til placering af den kommende letbane og anden infrastruktur. Der er på nuværende tidspunkt lagt op til en udbygning i to etaper, hvor den første og største etape forventes taget i brug i 2015. Uanset i hvilken takt udbygningen realiseres i planperioden, må den planlagte byudvikling indenfor kommuneplantillæg nr. 107 nødvendigvis betragtes under et.

Efter kommunens opfattelse er det derfor af afgørende betydning, at denne udvikling og udbygning kan gennemføres uafhængigt af de private ejeres ønsker og behov, herunder uafhængigt af mulighederne for at indgå frivillige aftaler om hel eller delvis inddragelse af arealerne til forskellige formål.

### Klagernes yderligere bemærkninger

*Ejeren af ejendommen Bækhusvej 2 (lb.nr. 1)* har anført, at det fremgår af kommunens udtalelse, at kommunen ønsker at disponere over de eksproprierede arealer på nuværende tidspunkt for at kunne igangsætte egentlige anlægsarbejder på arealet. Klageren finder ikke, at den foreliggende kommuneplan i sig selv giver hjemmel til, at de pågældende anlægsarbejder - som f.eks. tilkørsel af byggematerialer og terrænregulering - kan igangsættes, før der foreligger en lokalplan. Hertil kommer, at der er landbrugspligt på arealerne, og at de pågældende arbejder ikke kan påbegyndes før landbrugspligten er ophævet eller bortfaldet.

Klageren har endvidere anført at i betragtning af, at lokalplanarbejdet forventes igangsat omkring årsskiftet 2008/2009, må tidspunktet nu være så fremskredet, at det er muligt at udtale sig præcist om, hvad arealerne skal anvendes til, således at det er byplanmæssigt forsvarligt at afvente lokalplanens fremkomst, før en ekspropriation foretages.

Herudover har klageren peget på, at det fremgår af Region Midtjyllands hjemmeside - der bl.a. indeholder ”Region Midtjyllands servicestrategi og udbudspolitik”, godkendt af Regionsrådet i maj 2008 - at arbejdet med en lokalplan for universitetshospitalet er igangsat. Det er heri også anført, at detailprojekteringen igangsættes ved udgangen af 2008, og at byggemodning og selve byggeriet vil blive igangsat i 2009. Der er således ikke overensstemmelse mellem kommunens oplysninger overfor Naturklagenævnet og Region Midtjyllands oplysninger i servicestrategien.

### Kommunens yderligere udtalelse

Århus Kommune har i januar 2009 oplyst, at kommunen ikke har påbegyndt udarbejdelse af lokalplan for området eller modtaget en anmodning herom. Kommunen er ikke bekendt med baggrunden for de oplysninger på Region Midtjyllands hjemmeside, som klageren har henvist til.

### Delafgørelse

Naturklagenævnet traf den 23. oktober 2008 en formandsafgørelse om, at nævnet ikke fandt grundlag for - i strid med hovedreglen i planlovens § 60, stk. 4 - at ophæve klagens opsættende virkning.

### **Naturklagenævnets afgørelse**

I sagens behandling har deltaget 9 af Naturklagenævnets 10 medlemmer: Mikkel Schaldemose (formand), Ole Pilgaard Andersen, Martin Glerup, Leif Hermann, Anders Stenild, Inger Støjberg, Poul Søgaard, Henrik Waaben og Jens Vibjerg.

Efter planlovens § 47, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Det er i § 47, stk. 3, fastsat, at bestemmelserne i lov om offentlige veje § 45 og §§ 47-49 finder tilsvarende anvendelse ved ekspropriationens gennemførelse.

Om formålet med ekspropriation til byudvikling anføres i forarbejderne til den tidligere lov:

”Nærværende lovforslag vil give en kommune mulighed for ved ekspropriation at erhverve jord til byudvikling på et så tidligt tidspunkt, at arealernes faktiske overgang til byformål i overensstemmelse med kommunens tidsfølgeplanlægning kan være sikret, og således at kommunen ved gennemførelsen af sin planlægning kan være ubundet af såvel ejerforholdet, som tilvejebringelsen af konkrete og aktuelle planer knyttet til bestemte byggeforetagender.

(.....)

Den bredere beskrivelse af ekspropriationsformålet – gennemførelse af en byudvikling – og i forbindelse hermed den ændrede lovtitel skyldes, at det som regel ikke vil være muligt for kommunalbestyrelsen på det tidlige tidspunkt, hvor en ekspropriation efter lovforslaget skal kunne foretages, at udtale sig sikkert om, til hvilket konkret byformål det pågældende areal kan anvendes. Det er da også uden betydning for en vurdering af den konkrete ekspropriations lovlighed eller hensigtsmæssighed, om arealet til sin tid skal anvendes til boligbebyggelse, til forsyningscentre for boligbebyggelsen, til industribyggeri eller anden erhvervsbebyggelse eller til andet byformål, herunder et offentligt formål i forbindelse med områdets overgang til bymæssig anvendelse.

(.....)

Hvis det er byplanmæssigt forsvarligt på det tidspunkt, hvor en ekspropriation agtes foretaget, at tilvejebringe en lokalplan for området med detaljerede udstyknings-, vej-, og byggeforskrifter, må ekspropriationen afvente lokalplanens fremkomst og da ske med hjemmel i kommuneplanlovens § 34, stk. 1.”

Bestemmelsen i kommuneplanlovens § 34, stk. 1, om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan, findes nu i planlovens § 47, stk. 1.

Planlovens hjemmel til ekspropriation skal administreres under hensyntagen til grundlovens § 73. På grundlag af praksis efter bestemmelsen i grundlovens § 73 gælder en række almindelige betingelser, der skal være opfyldt ved en ekspropriation. Heraf følger navnlig, at ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssig aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet i den konkrete situation. Ved ekspropriation til byudvikling gælder kravet om, at ekspropriationen skal være tidsmæssigt aktuel dog ikke, idet ekspropriationens formål netop er at sikre kommunen råderet over jorden på et tidligt tidspunkt i planlægningen.

### Ad ekspropriationens lovlighed

Kommuneplantillæg nr. 107 til Kommuneplan 2001 for Århus Kommune, der udgør det planlægningsmæssige grundlag for ekspropriationen, må anses for gyldig og endeligt vedtaget efter planlovens bestemmelser herom, hvilket i øvrigt heller ikke er anfægtet af klagerne.

Kommunen har eksproprieret i alt 31,5 ha. Heraf ligger 20,5 ha af ejendommen Bækhusvej 2 (lb.nr.1) og 4,5 ha af ejendommen Revelhøjvej 41 (lb.nr.2) i det område, der er omfattet af kommuneplantillægget, mens 6,5 ha af ejendommen Revelhøjvej 41 ligger uden for det omfattede område. Denne del af klagerens ejendom skal ifølge rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001 anvendes til jordbrugsformål samt til rekreative formål.

Kommunen har i afgørelsen om ekspropriation meddelt, at den er truffet med hjemmel i planlovens § 47, stk. 1, og det fremgår af ekspropriationsprotokollen, som der er henvist til i afgørelsen, at åstedsforretningen vedrører erhvervelser af arealer til byudvikling, jf. kommuneplantillæg 107.

I sin udtalelse har kommunen anført, at en del af ejendommen Revelhøjvej 41 ligger uden for det område, der er omfattet af kommuneplantillægget, men er medeksproprieret på begæring af ejerne efter princippet i vejlovens § 51, stk. 3, om ekstension.

Vejlovens § 51, stk. 3, er ikke en af de bestemmelser, der ifølge planlovens § 47, stk. 3, finder anvendelse ved gennemførelse af ekspropriation efter planloven. Der er således ikke hjemmel i planloven og kommuneplantillægget til at ekspropriere den pågældende del af klagerens ejendom.

Selvom det pågældende areal er medeksproprieret på begæring af ejerne, finder Naturklagenævnet, at kommunens ekspropriationsbeslutning må ophæves for så vidt angår de medeksproprierede 6,5 ha af ejendommen Revelhøjvej 41.

Det bemærkes i den forbindelse, at det ligger uden for Naturklagenævnets kompetence at tage stilling til, om dette areal på andet grundlag kan eksproprieres eller overtages på ekspropriationslignende vilkår. Nævnet går ud fra, at kommunen vil medvirke til, at ejerne stilles på samme måde, som hvis arealerne var blevet medeksproprieret.

Det fremgår af kommuneplantillæggets rammebestemmelser, at det omfattede område skal anvendes til offentlige formål (sygehus og sygehusrelaterede funktioner med dertil hørende anlæg). Kommuneplanens bestemmelser må anses for et lovligt grundlag for ekspropriation til byudvikling.



### Ad ekspropriationens nødvendighed

Det følger af planlovens § 47, stk. 1, 1. led, at ekspropriationen skal være af væsentlig betydning - dvs. nødvendig - for at sikre gennemførelse af byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen.

Det fremgår ikke af loven eller bemærkningerne til 1980-loven, hvilke krav der herved stilles. Det antages i praksis, at der må kunne påvises et behov for at kunne råde over de omhandlede arealer - eller størstedelen heraf - i den indeværende planperiode.

Den ene klager har betvivlet om og i givet fald hvornår, der er behov for at anvende hans arealer til det nye universitetshospital.

Ekspropriationen vedrører arealer til udvidelse af det eksisterende Skejby Sygehus. De til udvidelsen nødvendige arealer må derfor placeres i tilknytning hertil. Det fremgår af kommunens oplysninger, at udvidelsen vil ske i to etaper, hvoraf første etape omfatter opførelse af ca. 250.000 m<sup>2</sup>, der forventes realiseret i løbet af de kommende 7-8 år. Det er ikke oplyst, hvornår anden etape forventes realiseret.

Byggeriet af første etape forudsætter, at den eksisterende Herredsvej lukkes, og at trafikken i en periode ledes ad universitetshospitalets indre ringvej, der derfor anlægges ved byggeriets start. Den indre ringvej omkranser størstedelen af byggeriets første etape og er for en stor dels vedkommende placeret på klagernes ejendomme.

På den baggrund må den omhandlede del af klagernes ejendomme anses for nødvendige for opførelsen af første etape af hospitalsudvidelsen, der forventes realiseret inden for en kortere årrække. Det må endvidere på baggrund af kommunens oplysninger om finansieringsgrundlaget lægges til grund, at den fornødne finansiering af hospitalsudvidelsen kan tilvejebringes.

Herudover må det lægges til grund, at det ikke har været muligt at nå til enighed mellem parterne om en frivillig handel, idet der har været stor uenighed om prisfastsættelsen.

Det må på den baggrund anses for nødvendigt at ekspropriere de omhandlede dele af klagernes ejendom, hvis hospitalsudvidelsen skal realiseres.

Spørgsmålet er herefter, om arealerne bør eksproprieres på grundlag af kommuneplanen eller, om der i stedet bør tilvejebringes en eller flere lokalplaner, inden arealerne - om nødvendigt - eksproprieres.

Det fremgår ikke direkte af bestemmelsen i planlovens § 47, stk. 1, eller af forarbejderne til lovbestemmelsen i hvilke tilfælde, der kan eksproprieres på grundlag af en kommuneplan. Som anført af klagerne peger de ovenfor refererede lovbemærkninger på, at ekspropriation på grundlag af en kommuneplan skal have sit praktiske anvendelsesområde på et tidligt tidspunkt i planlægningen, hvor det nok er klarlagt, at området skal anvendes til byudvikling, men hvor den endelige anvendelse til f.eks. boligformål, erhvervsformål eller offentlige formål endnu ikke er fastlagt.

Uanset at det tidligere (1989) i teorien er anført, at det ikke er udelukket at ekspropriere på grundlag af en kommuneplan, selvom der er tilvejebragt en lokalplan for området, viser Naturklagenævnets nyere praksis, at nævnet har lagt mere vægt på de ovenfor citerede lovbemærkninger, hvor det er anført dels, at ekspropriation til byudvikling som regel foretages på et tidligt tidspunkt i planlægningen, hvor den præcise anvendelse endnu ikke er fastlagt, og dels, at hvis det er byplanmæssigt forsvarligt på ekspropriationstidspunktet at tilvejebringe en lokalplan med detaljerede udstyknings-, vej- og byggeforskrifter, må ekspropriationen afvente lokalplanens fremkomst og da ske på grundlag af lokalplanen.

*Klagerne har navnlig henvist til Naturklagenævnets afgørelse af 23. juni 2006 i en sag fra Struer Kommune (omtalt i NKO nr. 448, KFE 2006.381 og MAD 2006.1444) og nævnets afgørelse af 19. april 2007 i en sag fra Ribe Kommune (omtalt i NKO nr. 448 og KFE 07.407).*

*Naturklagenævnets afgørelse af 23. juni 2006 i sagen fra Struer Kommune vedrørte ekspropriation af ca. 21,3 ha til boligformål. Kommunen havde ikke redegjort nærmere for nødvendigheden af at kunne råde over klagerens ejendom i planperioden, men var relativt langt i den detaljerede planlægning og vedtog et forslag til lokalplan for området, mens klagesagen blev behandlet i nævnet. Ved afgørelsen fandt nævnet, at en eventuel ekspropriation måtte afvente, at der forelå en endeligt vedtagen lokalplan, og ophævede derfor kommunens ekspropriationsbeslutning.*

*Naturklagenævnets afgørelse af 19. april 2007 i sagen fra Ribe Kommune drejede sig om ekspropriation af ca. 15,7 ha til boligformål. Kommunen havde i 2005 oplyst overfor klageren, at udarbejdelse af lokalplan ville blive påbegyndt, og ønskede nu at påbegynde byggemodningen hurtigst muligt. Naturklagenævnet udtalte i sagen, at ekspropriationen er en for ejeren meget indgribende foranstaltning, og at kommunen ikke havde påvist konkrete vanskeligheder ved at tilvejebringe en eller flere lokalplaner for området i takt med at området ønskedes taget i brug til boligformål. Nævnet ophævede derfor kommunens ekspropriationsbeslutning.*

*Kommunen har navnlig henvist til Naturklagenævnets afgørelse af 17. september 2002 i en sag fra Viborg Kommune (omtalt i NKO nr. 271 og KFE 03.147) og nævnets afgørelse af 11. september 2007 i en sag fra Brædstrup Kommune (omtalt i NKO nr. 448 og MAD 2007.1651).*

*Naturklagenævnets afgørelse af 17. september 2002 drejede sig primært om betydningen af manglende rækkefølgeangivelse i kommuneplanen for Viborg Kommune. Ekspropriationen omfattede 79 ha, der ønskedes anvendt til byudvikling, primært boligformål. Lokalplanlægning for området var ikke påbegyndt. Naturklagenævnet fandt, at ekspropriationsbetingelserne var opfyldt og stadfæstede kommunens ekspropriationsbeslutning.*

*Naturklagenævnets afgørelse af 11. september 2007 i sagen fra Brædstrup Kommune vedrørte ekspropriation af ca. 32,4 ha til boligformål. Det blev lagt til grund, at den detaljerede lokalplanlægning ikke var umiddelbart forstående på ekspropriationstidspunktet. Naturklagenævnet fandt efter en konkret vurdering, at det ville være byplanmæssigt uforsvarligt at tilvejebringe en lokalplan på ekspropriationstidspunktet og stadfæstede derfor ekspropriationen. Dog ophævede nævnet ekspropriationen af et areal på ca. 3,5 ha, der ved et kommuneplantillæg var blevet udtaget af byudviklingsområdet.*

I dette tilfælde er der ingen usikkerhed om områdets anvendelse, der med kommuneplantillægget er fastlagt til offentlige formål (sygehus og sygehusrelaterede funktioner med dertil hørende anlæg). Naturklagenævnet finder imidlertid, at denne sag adskiller sig fra de ovenfor omtalte sager fra henholdsvis Struer og Ribe, der var relativt enkle sager om boligbebyggelse på hidtil ubebygget område.

Der er i den foreliggende sag tale om en meget omfattende udvidelse af et eksisterende sygehus, der i første etape omfatter opførelse af 250.000 m<sup>2</sup>. Projektet indebærer allerede i starten af første etape indgreb i eksisterende veje i området og etablering af erstatninger herfor. Naturklagenævnet finder det således velbegrunder, når kommunen har anført, at det på grund af projektets omfang og kompleksitet er vigtigt at råde over de eksproprierede arealer på et tidligt tidspunkt i processen.

På baggrund af kommunens oplysninger må det i denne sag endvidere lægges til grund, at lokalplanlægningen ikke var påbegyndt på ekspropriationstidspunktet - og i øvrigt endnu ikke er det - samt, at der manglede afklaring af en række faktorer i projektet, der er afgørende for en kommende lokalplans indhold, herunder eksempelvis de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Naturklagenævnet forstår kommunens bemærkninger således, at kommunen finder, at det ikke på ekspropriationstidspunktet var byplanmæssigt forsvarligt at tilvejebringe en lokalplan for området.

Det beror i vidt omfang på kommunens egen vurdering, hvornår det er ”byplanmæssigt forsvarligt” at tilvejebringe en lokalplan. Selvom ekspropriation er en for ejeren meget indgribende foranstaltning, finder Naturklagenævnet, at kommunen i dette tilfælde har påvist sådanne konkrete vanskeligheder ved på ekspropriationstidspunktet at tilvejebringe en lokalplan for området, at kommunens vurdering ikke kan anfægtes.

At en af klagerne har anført, at han har vilje og evne til selv at realisere dele af de ”sygehusrelaterede funktioner”, finder Naturklagenævnet ikke relevant, idet det må lægges til grund, at der er tale om mindre service- og parkeringsfaciliteter, der etableres som en integreret del af det samlede hospitalsprojekt samt, at disse faciliteter ikke påtænkes etableret på klagerens ejendom.

På baggrund af en samlet konkret vurdering finder Naturklagenævnet, at det må lægges til grund, at det på ekspropriationstidspunktet var nødvendigt at ekspropriere 20,5 ha af ejendommen Bækhusvej 2 og 4,5 ha af ejendommen Revelhøjvej 41 for at sikre gennemførelsen af byudvikling i overensstemmelse med kommuneplantillæg nr. 107.

Naturklagenævnet stadfæster derfor Århus Kommunes beslutning om ekspropriation af 20,5 ha af ejendommen Bækhusvej 2 og 4,5 ha af ejendommen Revelhøjvej 41, men ophæver kommunens beslutning om ekspropriation af den del af ejendommen Revelhøjvej 41, der ligger uden for det område, som kommuneplantillæg nr. 107 omfatter.

På Naturklagenævnets vegne

Signe Andersen  
Fuldmægtig