

Fredericia Kommune
Team Ejendomsskat
Att: Lone Erlandsen
Gothersgade 20
7000 Fredericia

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup/Cph.

Phone +45 3945 2800
www.accura.dk

CVR no. 33039018

31. maj 2021
Sagsnr.: 1034983/59

Sendt pr. mail til: lone.erlandsen@fredericia.dk

Anmodning om fritagelse for stigning i grundskyld, Ejendommen Købmagergade 111, 7000 Fredericia, Ejendomsnummer 607-063885

Indledning

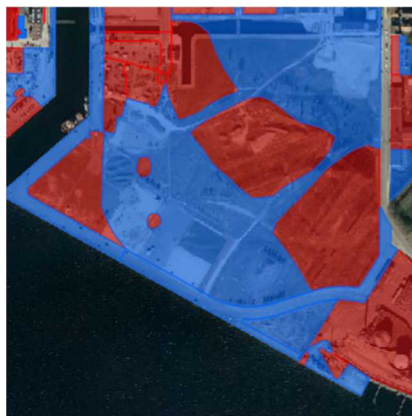
Der henvises til anmodning fremsat den 13. april 2021 med tilhørende bilag til Fredericia Kommune om fritagelse for stigning i grundskyld som følge af vedtagne lokalplaner. Nedenfor begrundes og uddybes den fremsatte anmodning.

Baggrund for den fremsatte anmodning

Arealet, som er lokalplanlagt – og som der søges fritagelse for – skal udvikles over en længere tidshorisont grundet de særlige miljøforhold der er til stede på grunden.

Forurening:

Arealet har tidligere været anvendt til tung industri, hvor hovedaktiviteten udgjorde gødningsvirksomheden Yara. Arealet er afledt af de tidligere aktiviteter kraftigt forurenet og kortlagt på vidensniveau 1 (blå) og 2 (rød). Som anført i Lokalplan 333 er der behov for, at der laves mere detaljerede undersøgelser af jordforureningen i forbindelse med de fremtidige anlægsarbejder, således at der kan laves en plan for håndtering af jorden.



Det er derfor forudsat, at grundejer bliver nødt til at skabe planlægning for relativt store områder, for at kunne få forureningsindsatsen til at hænge fornuftigt sammen, et arbejde, der forventes at vare en år-række.

Risikoforhold:

Er ligeledes beskrevet i Lokalplan 333, der henviser til, at Lokalplanområdet ligger indenfor 500 meter fra risikovirksomheden Shell Havneterminal, Fredericia. Der er udlagt en planlægningszone og en sikkerhedszone omkring virksomheden. Planlægningszonen omkring Shell Havneterminal omfatter hele lokalplanens område. Inden for denne zone skal der redegøres for sikkerhedsforholdene, når der planlægges ny følsom anvendelse. Indenfor sikkerhedszonen må der ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som fx boliger, institutioner, forretninger, hoteller med overnatning, eller steder hvor der opholder sig mange mennesker. Der henvises til kortbilag indsat i lokalplanen.



Lokalplanområdet (orange) er omfattet af planlægningszonen (markeret med grønt) og delvist af sikkerhedszonen (markeret med rødt) omkring Shell.

Også her kræver det, at ejer foretager planlægning i større helheder end selve byggemodning og byggeprocessen vil betinge.

Støjforhold og betingelser for ibrugtagning af fremtidig bebyggelse:

Shell Havneterminal er kategoriseret som en støjforurenende virksomhed, hvis drift påvirker lokalplanområdet med støj fra landbaserede støjkluder og fra skibe. Det er derfor i plangrundlaget forudsat, at der opføres en 8 meter høj afskærmning mod terminalen, ligesom lokalplanen har bestemmelser om, at det ikke er muligt at opføre boliger, men kun erhverv i en afstand på 300 meter fra virksomheden.

Sammenfatning

For at skabe helhed i miljø, støj og risikoplanlægningen og for at finde de rigtige løsninger, så har det været forudsat, at Lokalplansområdet skulle omfatte et stort areal for det udlagte Lokalplansområde, uagtet at store dele af områderne først vil blive påbegyndt udviklet og byggemodnet senere i forløbet.

På vegne af ejer gør vi derfor gældende, at der er en række specielle forhold, der gør sig gældende for arealet og som således skal begrunde at der skal tildeles fritagelse for stigning i grundskyld som følge af vedtaget lokalplan.

Fremsat anmodning

På vegne af ejer - Kanalbyen i Fredericia P/S - skal jeg hermed anmode om fritagelse for stigning i grundskyld som følge af vedtaget lokalplan "LP333 Carolinelunden" og "LP372 Blandet bolig og erhverv ved Sophie Amalies Kanal, en del af Carolinelunden" jf. Ejendomsbeskatningslovens § 8 A.

Ejendomsbeskatningslovens § 8 A blev indført ved lov nr. 688 af 6. juni 2017 og blev senere ændret ved lov nr. 1729 af 27. december 2018. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

"§ 8 A

Kommunalbestyrelsen kan meddele hel eller delvis fritagelse for stigning i grundskylden til ejere af ejendomme, hvor grundværdien er steget med mere end 20 pct. som følge af en ændret lokalplan. Det er en betingelse, at ejendommen ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for den ændrede lokalplan. Det er desuden en betingelse, at der er foretaget tilbageregning eller regulering af grundværdien til basisåret efter ejendomsvurderingslovens § 40, stk. 1, nr. 3, eller at der er foretaget en yderligere ansættelse af grundværdien efter § 33, stk. 17, i den tidligere gældende lov om vurdering af landets faste ejendomme, jf. lovbekendtgørelse nr. 1067 af 30. august 2013 som ændret ved § 1 i lov nr. 1635 af 26. december 2013, lov nr. 1535 af 27. december 2014 og § 1 i lov nr. 61 af 16. januar 2017, jf. ejendomsvurderingslovens §§ 87 og 88.

Stk. 2. Fritagelse for stigningen i grundskylden, jf. stk. 1, bortfalder senest 10 år efter det tidspunkt, hvor grundværdien er ændret. Desuden bortfalder fritagelsen, hvis betingelsen i stk. 1, 2. pkt., ikke længere er opfyldt, eller hvis ejeren afstår ejendommen.

For god ordens skyld bemærkes, at selskabet "Kanalbyen i Fredericia P/S" i fællesskab er ejet af Fredericia Kommune og Arealudvikling ApS.

Ejendommen er omfattet af "LP333 Carolinelunden", som blev vedtaget den 10. februar 2020, og "LP372 Blandet bolig og erhverv ved Sophie Amalies Kanal, en del af Carolinelunden", som blev vedtaget den 3. september 2020.

Som følge af arealændringer og de vedtagne lokalplaner blev ejendommen omvurderet pr. 1. oktober 2020 jf. vedlagte ([bilag 1](#)). Ejendommen blev ligeledes omvurderet pr. 1. oktober 2019 som følge af arealændringer jf. vedlagte ([bilag 2](#)).

Stigning i grundværdi

Beregning af stigningen i grundværdien fra 1. oktober 2019 til 1. oktober 2020 fremgår i vedlagte ([bilag 3](#)). Her ses følgende:

	1. oktober 2019	1. oktober 2020
Grundareal	140.046	134.262
Grundværdi	34.302.400	75.808.000
Stigning i grundværdien		41.505.600
Stigning i %		121%
Stigning i grundskyld ved 26 0/00		1.079.146

Grundværdien er således steget med mere end 20% som følge af de vedtagne Lokalplaner.

Som anført i forudsætningerne i lovtæksten gøres det gældende, at arealet ikke anvendes eller udnyttes i videre omfang, end det var tilladt forud for de ændrede lokalplaner. Det bemærkes, at Vurderingsstyrelsen ligeledes har foretaget tilbageregning og fastsat ny omberegnet grundværdi for 2020 jf. bilag 1.

Betingelserne for meddelelse af fritagelse for stigning i grundskylden er således opfyldt.

Med baggrund i ovennævnte oplysninger søges der herved om fritagelse for stigningen i grundskylden på DKK 1.079.146.

Hvis Fredericia Kommune har spørgsmål til ansøgningen, eller ønsker yderligere oplysninger, skal jeg venligst anmode kommunen om at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Heidi Flindt
Afdelingsleder