



Miljø- og Planlægningsudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

Haderslev Kommune
Byrådssekretariat
Gåskærgade 26
6100 Haderslev

Tlf. 74 34 34 34
Fax 74 34 00 34
post@haderslev.dk
www.haderslev.dk

Dir. tlf. 74 34 17 01
wife@haderslev.dk

9. maj 2008 • Sagsident: 08/6625 • Sagsbehandler: Willy Feddersen

Planlægning for og ekspropriation til logistikcenter ved Haderslev

"Jeg vil derfor være indstillet på at godkende, at Miljøministeriet i samarbejde med amtet tilvejebringer plangrundlaget for en hensigtsmæssig placering af et logistikcenter efter overgangsbestemmelsernes ikrafttrædelse 1. januar 2006"

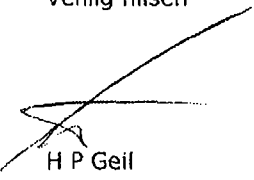
Citat fra tidligere miljøminister Connie Hedegaards brev til tidligere amtsborgmester Carl Holst, oktober 2005.


Ekspropriation af landbrugsjord har i den seneste tid været genstand for såvel omfattende medieomtale som politiske debatter. Ekspropriation af 62 ha landbrugsjord ved den sønderjyske motorvej i Haderslev Kommune har i den sammenhæng gentagne gange været omtalt i medierne.

Haderslev Kommune anerkender den politiske debat og nødvendigheden heraf, når samfundet skal forholde sig til skismaet mellem den private ejendomsret og behovet for byudvikling. En væsentlig aktør i denne debat er naturligvis medierne – såvel den skrevne som radio, TV og internet.

Når det er sagt, vil vi benytte lejligheden til at oplyse de faktuelle forhold i ekspropriationssagen fra Haderslev Kommune. Det er vores opfattelse, at et nøjere kendskab til denne sag kan medvirke til en nuanceret debat om ekspropriationsredskabet. Læs medsendte redegørelse og kontakt os gerne for eventuel uddybning.

Venlig hilsen


H P Geil
borgmester


Poul Erik Graversen
kommunaldirektør



Haderslev

Kopi til:

Landmand Egon Lykke

Landmand Laue Nissen Skau

Bestseller A/S

Miljøminister Troels Lund Poulsen

Trafikministeren Carina Christensen

Økonomi- og erhvervsministeren Bendt Bendtsen

Tidl. miljøminister og nuværende Klima- og energiminister Connie Hedegaard

Folketingets Erhvervsudvalg,

Folketingets Trafikudvalg

Dansk Industri

Landbrugsrådet

KL

Byrådet



NOTAT

Haderslev Kommune
Byrådssekretariat
Gåskærgade 26
6100 Haderslev

Tlf. 74 34 34 34
Fax 74 34 00 34
post@haderslev.dk
www.haderslev.dk

Dir. tlf. 74 34 17 01
wife@haderslev.dk

9. maj 2008 • Sagsident: 08/6625 • Sagsbehandler: wf

Redegørelse om Haderslev Kommunes planlægning for og senere ekspropriation til et logistikcenter til Bestseller A/S

Ekspropriation af landbrugsjord har i den seneste tid været genstand for såvel omfattende medieomtale som politiske debatter. Ekspropriation af 62 ha landbrugsjord ved den sønderjyske motorvej i Haderslev Kommune har i den sammenhæng gentagne gange været omtalt i medierne.

Haderslev Kommune anerkender den politiske debat og nødvendigheden heraf, når samfundet skal forholde sig til skismaet mellem den private ejendomsret og behovet for byudvikling. En væsentlig aktør i denne debat er naturligvis medierne – såvel den skrevne som radio, TV og internet.

Når det er sagt, vil vi benytte lejligheden til at oplyse de faktuelle forhold i ekspropriationssagen fra Haderslev Kommune. Det er vores opfattelse, at et nøjere kendskab til denne sag kan medvirke til en nuanceret debat om ekspropriationsredskabet.

I medierne og debatten har det til tider fremstået som om ekspropriationen i Haderslev Kommune af 62 ha landbrugsjord ved den sønderjyske motorvej har befundet sig på kanten – ja, efter nogens opfattelse endog på den forkerte side af gældende lovgivning.

Af hensyn til byudvikling kan det være nødvendigt for en kommune at ekspropriere, hvor det ofte er tale om virkeliggørelse af en lokalplan. Der vil naturligvis altid blive tilbudt fuld erstatning, der ifølge reglerne er skattefri. Hvis lodsejerne ikke finder kommunens tilbud tilstrækkelig, kan fastsættelsen af erstatningen indbringes for taksationskommissionen og en afgørelse her kan ankes til overtaksationskommissionen, og endelig retten. Der er således sikret lodsejerne en proces, hvor der er sikkerhed for fuld erstatning ved det overgreb på den private ejendomsret, som en ekspropriation jo er.

Vi vil indledningsvis pointere, at Haderslev Kommune i sagen vedr. logistikcentret ved den sønderjyske motorvej har bestræbt sig på høj kvalitet i sagsbehandlingen – herunder samarbejdet med Sønderjyllands Amt, Miljøministeriet og Statsamtet samt ved involvering af eksterne kompetencer i sagsforløbet. Haderslev Kommune har været meget opmærksom på, at udlægget af et erhvervsareal på 62 ha til logistikformål ved den sønderjyske motorvej ville kunne påkalde sig særlig opmærksomhed.

Sagen starter i 2005, hvor dialogen mellem Haderslev Kommune og Bestseller A/S indledes. Bestseller oplyste på dette tidspunkt, at man havde et arealbehov på 50 ha til opførelse et nordeuropæisk logistikcenter. Bestseller ønskede, at logistikcentret etableredes i Danmark og så tæt på de nordeuropæiske markeder som muligt og i tilknytning til motorvejen – af hensyn til den trafiktunge håndtering af virksomhedens varer. Virksomheden havde gennemført en omfattende research som grundlag for placeringen.



Sammen med Sønderjyllands Amt kunne parterne hurtigt konstatere, at der langs den sønderjyske motorvej ikke i den eksisterende planlægning (regionplan og kommuneplaner) var et arealudlæg i denne størrelsesorden.

På den baggrund rettede Haderslev Kommune og Sønderjyllands Amt henvendelse til Miljøministeriet for at drøfte mulighederne. Det blev aftalt, at Sønderjyllands Amt som regionplanmyndighed skulle rette henvendelse til Miljøministeriet med henblik på at opnå adgang til at igangsætte planlægningen for arealudlægget. Dette skete den 9. september 2005 ved brev fra daværende amtsborgmester Carl Holst til daværende miljøminister Connie Hedegaard.

Amtets brev til miljøministeren og den tilhørende begrundelse for anmodningen vedlægges om bilag (bilag 1).

Den 7. oktober 2005 godkendte daværende miljøminister Connie Hedegaard, at Miljøministeriet i samarbejde med amtet tilvejebringer plangrundlaget for en hensigtsmæssig placering af et logistikcenter til Bestseller A/S.

Miljøministeren lagde i sin godkendelse vægt på,

- Virksomhedens primære behov for en lokalisering tæt på de store europæiske containerhavne og samtidig tæt på de nordeuropæiske markeder
- Logistiske overvejelser i et europæisk perspektiv frem for overvejelser om eksempelvis nærheden til arbejdskraft eller samspillet med byfunktioner
- Virksomhedens store antal transporter, der skal afvikles inden for snævre tidsvinduer og dermed fremkommelighed

Miljøministeren afslutter med en bemærkning om, at hun har bedt Skov- og Naturstyrelsen om at igangsætte samarbejdet med amtet om tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag (bilag 2).

Med udgangspunkt i miljøministerens godkendelse og en indledende offentlig idéhøring udarbejdede Sønderjyllands Amt og Haderslev Kommune i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen herefter regionplantillæg, kommuneplantillæg og lokalplan for arealudlægget. Som en del af planlægningen blev der udarbejdet en omfattende miljøvurdering, der konkluderede at "planforslagene kan få en positiv indflydelse på plante- og dyrelivet og den biologiske mangfoldighed i planområdet".

I forbindelse med den lovpligtige offentlighedsperiode blev der afholdt et borgermøde, hvor ca. 80 interesserede borgere fra fortrinsvis lokalområdet deltog.

Plangrundlagene blev endelig godkendt af Amtsråd og Byråd i september og oktober 2006. I den sammenhæng skal det bemærkes, at der ikke kom indsigelser til plangrundlagene i høringsperioden – heller ikke fra de berørte lodsejere. De endeligt vedtagne planer er heller ikke blevet påklaget.

Haderslev Kommune har været opmærksom på, at planlægningen ville være indgribende overfor de berørte landmænd. Inden der blev skabt offentlighed om planlægningen orienterede Haderslev Kommune derfor de pågældende. Det skete i september 2005 samtidig med, at Sønderjyllands Amt rettede henvendelse til miljøministeren.

Haderslev Kommune har siden løbende bestræbt sig på at holde lodsejerne orienteret om planlægningens udvikling.



Bestseller forsøgte at erhverve arealerne direkte fra de berørte lodsejere. Pris- / erstatningskravet fra den ene lodsejer var på 1,3 mio. kr. pr. ha, hvilket vurderes at være ca. 5 gange prisen for landbrugsjord i området. På den baggrund anmodede Bestseller Haderslev Kommune om hjælp til realisering af lokalplanen.

I januar 2006 fik Haderslev Kommune udarbejdet en vurdering af grundarealet af Sadolin og Albæk. Sadolin og Albæk vurderede landbrugsjordprisen til 180.000 kr. ha, og erhvervsjordsprisen til 350.000 kr. ha (bilag 3).

I maj 2006 skrev Haderslev Kommune til den ene af lodsejerne, at ekspropriation kunne komme på tale for at virkeliggøre lokalplanen.

Dialogen med den ene lodsejer blev afbrudt i december 2006 da pågældende stævnedes Haderslev Kommune med påstand om, at kommunen ikke ville have hjemmel til at ekspropriere landbrugsjorden til logistikcentret.

Haderslev Kommune fik i juni 2007 udarbejdet et responsum herom af professor, dr.jur. Søren H. Mørup, Aarhus Universitet.

Professor Mørup konkluderer i sit responsum, at der intet er "til hinder for, at Haderslev Kommune kan ekspropriere til virkeliggørelse af lokalplan 205.561-1". Han gør samtidig opmærksom på, at der er en række betingelser, der skal være opfyldt.

I forbindelse med diskussion af begrebet "almenvellet" konstaterer prof. Mørup, at der ikke er noget til hinder for at ekspropriere til fordel for privatpersoner eller bestemte virksomheder, dog skal der forfølges et formål, som er til gavn for almenvellet.

Prof. Mørup vurderer, at "placeringen af et logistikcenter som det pågældende på det omhandlede areal vil være særlig hensigtsmæssig udnyttelse af bestående infrastruktur. Det er således klart, at det samfunds- og planlægningsmæssigt er velbegrundet, at aktiviteter, der indebærer tæt og tung trafik, placeres nær motorvejstil- og frakørsel".

Prof. Mørup anvender med andre ord stort set samme begrundelse for at almenvellet tilgodeses, som miljøministeren benytter for at give adgang til at planlægge til formålet.

I sin begrundelse for at almenvellet tilgodeses anfører Mørup endvidere, at det er almenvellets interesse, at erhvervsvirksomheder som fx Bestseller A/S får mulighed for at etablere og udvikle sig.

Endvidere anfører Mørup, at lovgivningsmagten i kraft af planlovgivningen har muliggjort planlægning af denne art og hjemlet ekspropriation til virkeliggørelse (også) af sådanne planer.

Mørup diskuterer i sit responsum det konkrete hjemmelsgrundlag og begrænsninger i adgang til at ekspropriere som følge af forvaltningsretlige retsgrundsætninger. Fra denne diskussion skal her kun nævnes, at Mørup anfører følgende: "det overordnede planretlige grundlag - som planen hviler på - risikerer at bryde, hvis planen realiseres af en hvilken som helst virksomhed med behov for et logistikcenter". Det er altså forudsat, at planen realiseres af Bestseller A/S.

Professor Søren H. Mørups responsum til Haderslev Kommune vedlægges (bilag 4).

I december 2007 indgik Haderslev Kommune en friholdesaftale med Bestseller A/S. Aftalen forpligter Bestseller til at overtage jorden til den udgift, som kommunen har haft til erhvervelsen.



Til orientering kan det oplyses, at Haderslev Kommune har indhentet forhåndstilsagn fra det tidligere tilsynsråd til at måtte videreoverdrage jorden til Bestseller A/S uden offentligt udbud.

Haderslev Kommune har 25. april 2008 modtaget Statsforvaltningen Syddanmarks godkendelse af Haderslev Kommunes anmodning om dispensation fra reglerne om offentligt udbud (bilag 5).

Med afsæt i friholdesaftalen besluttede Byrådet den 28. februar 2008 at ekspropriere jorden til virkeliggørelse af lokalplanen. Lodsejerne blev tilbudt en erstatning på 650.000 kr. pr. ha. Erstatningstilbuddet skulle accepteres senest den 14. april 2008 for at være bindende for kommunen.

Erstatningstilbudet blev umiddelbart accepteret af den ene lodsejer.

Inden fristens udløb - og efter en omfattende medieomtale af sagen i aviser, radio og TV - accepterede den anden lodsejer tillige erstatningstilbudet. Samtidig hævdede pågældende retssagen mod Haderslev Kommune ved Landsretten.

Ovenstående er et summarisk rids af processen fra den første dialog mellem Haderslev Kommune og Bestseller A/S og til afslutningen af ekspropriationssagen. Vi håber, at vi herigennem har kunnet nuancere ekspropriationsproblemstillingen samt Haderslev Kommunes rolle og opgaveløsning i sagen.

Såfremt der er spørgsmål til ovenstående redegørelse, står vi gerne til rådighed.

Med venlig hilsen

H.P. Geil
Borgmester

Poul Erik Graversen
kommunaldirektør



Miljøministeriet
Miljøminister Connie Hedegaard
Højbro Plads 4
1200 København K

Amtsborgmesteren
Amsgården
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa
Telefon 7433 5050
Telefax 7433 5152
E-mail: Amtet@sja.dk
Homepage: <http://www.sja.dk>

J.nr. 05/8602

Den 9. september 2005

Kære Connie Hedegaard

Sønderjyllands Amt er af Haderslev Kommune blevet bedt om at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag i forbindelse med et konkret ønske om etablering af et større logistikcenter ved Bramdrup i tilknytning til motorvejsafkørsel 67.

Det drejer sig om virksomheden Bestseller A/S ved direktør og indehaver Anders Holch Povlsen.

En realisering af projektet forudsætter, at der forinden er udarbejdet et regionplantillæg, kommuneplantillæg og lokalplan for området. Efter overgangsbestemmelserne i planloven (§§ 2 og 3 i Lov om ændring af lov om planlægning) er det ikke muligt at tilvejebringe et regionplantillæg efter de hidtil gældende regler, såfremt perioden for offentlig fremlæggelse af forslaget strækker sig ind i 2006, hvilket dette vil gøre.

Der blev den 2. september 2005 afholdt et møde hvor Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen var repræsenteret ved kontorchef Peder Baltzer Nielsen.

På mødet redegjorde Haderslev Kommune for projektet og resultatet af mødet blev, at Peder Baltzer Nielsen opfordrede amtet til at henvende sig til dig, med henblik på at sagen kommer ind under overgangsbestemmelserne i Lov om ændring af lov om planlægning § 3 stk. 7, hvorefter miljøministeren kan tilvejebringe tillæg til regionplanen.

Ved vedlagte brev og tegningsmateriale fra Haderslev Kommune er virksomheden beskrevet. Det fremgår, at der er tale om et meget stort byggeri, og at der ønskes åbnet mulighed for efterfølgende udvidelser, hvorfor arealstørrelsen på ca. 50 ha skal ses i lyset heraf. Det fremgår ligeledes, at der vil være tale om mange lastvognstransporter via motorvejsnettet, og at langt hovedparten vil være orienteret mod syd. Dette peger naturligt på en motorvejsnær placering nær grænsen mod Tyskland.

De mange og tunge transportere stiller igen krav om en høj grad af trafiksikkerhed i forbindelse med til- og frakørsel til motorvejen, hvilket opnås bedst ved en så direkte og trafikdifferentieret forbindelse som mulig. Vi har undersøgt mulighederne for udbygning af eksisterende erhvervsområder i Haderslev, og har ikke fundet at kravene kan indfries i tilstrækkelig grad.

Vi har desuden foretaget en vurdering af mulighederne inden for eksisterende erhvervsområder langs motorvejsnettet også i andre kommuner i Sønderjylland, og har heller ikke her fundet, at

der findes arealer som i tilstrækkelig grad lever op til kravene til arealstørrelse samt trafikal sikkerhed og tilgængelighed.

Vi har vurderet de regionplanmæssige bindinger på arealet, og registreret 2 arealudpegninger, hhv. "område med særlige drikkevandsinteresser" og "særligt værdifuldt landbrugsområde". Med hensyn til udpegningen som OSD-område skal der ifb. med planlægningen redegøres for virksomhedens evt. påvirkning af grundvandet, men den aktuelle virksomhedstype forventes på forhånd ikke at medføre problemer i forhold til grundvandsinteressen.

Der er herudover fastlagt en 150 m konsekvenszone langs motorvejen, inden for hvilken der ikke må ske udlæg af arealer medmindre det af planmyndigheden eller bygherren sandsynliggøres, at det kan ske uden at give anledning til miljøkonflikter. Det ansøgte byggeri er trukket langt tilbage på grunden, og det forventes ikke at konsekvenszonen vil give problemer at respektere.

Endelig findes en sø / vandhul som er registreret som beskyttet naturtype i medfør af naturbeskyttelseslovens § 3. En tilstandsændring vil kræve en amtslig dispensation.

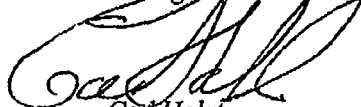
Der er lagt vægt på, at virksomheden indpasses i respekt for natur- og landskabshensynene, herunder at den afskærmende beplantning bevares og understøttes gennem en bevidst landskabs- og bebyggelsesplanlægning.

Der er tale om et projekt som jeg og Sønderjyllands Amt ønsker at støtte fuldt ud, og jeg finder derfor, at der her er behov for at udvise den fornødne parathed og handlekraft. Vi er således indstillet på at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag hurtigt.

Jeg vil derfor bede om at sagen behandles i forhold til overgangsbestemmelserne i Lov om ændring af lov om planlægning § 3 stk. 7, jf. ovenfor.

Er der behov for yderligere oplysninger står kommunen og amtet naturligvis til rådighed, herunder gerne for afholdelse af et møde med dig.

Venlig hilsen



Carl Holst

Amtsborgmester

19. juni 2005

Side 1 af 5

Sagsbehandler:

USWFE

Direkte telefon:

74 22 23 58

Epost:

uswfe@haderslev.dk

Sagsident:

86587

NOTAT

Udlæg af nyt erhvervsareal ved Bramdrup - ud til den sønderjyske motorvej

Bestseller A/S ved direktør og indehaver Anders Holch Povlsen har henvendt sig til Haderslev Kommune med henblik på placering af et nyt domicil- og logistikcenter for virksomheden. Henvendelsen sker på baggrund af virksomhedens egne undersøgelser af andre placeringmuligheder i Sønderjylland.

På baggrund af undersøgelserne har virksomheden konkluderet, at Bramdrup ved Haderslev betragtes som eneste egnede placering i Sønderjylland/Danmark. Der hevises således til skrivelse fra Bestseller A/S, dateret den 28. juni 2005. Som det fremgår af skrivelsen agter virksomheden at opføre domicil- og logistikcenteret uden for landet såfremt den ønskede placering ikke viser sig mulig.

Haderslev Kommune har i samarbejde med Bestseller A/S' rådgivere Arkitektfirmaet Søren Jensen A/S udarbejdet nærværende notat, der sammenfatter Bestsellers intentioner og perspektiverer disse i relation til en række planlægningsmæssige og erhvervsstrategiske overvejelser.

Lidt historie

Motorvejens krydsning med Moltrup Landevej - afkørsel 67 - har indgået i Haderslev Kommunes ønsker til erhvervsudlæg fra Motorvejens etablering.

Haderslev Kommune anså og betragter fortsat kvadranten ved Moltrup Landevej - motorvejen som et særdeles velegnet og velplaceret lokaliseringsområde for virksomheder med behov for store arealudlæg og bygningsvolumener, og som samtidig har et stort transportbehov. Arealets beliggenhed er både orienteret mod det samlede vækstområde i Trekantområdet samtidig med, at dets placering i forhold til den sønderjyske motorvej giver en optimal sammenhæng med den sønderjyske region og Nordeuropa.

Da områderne blev foreslået udlagt, indgik de i en større byudviklingsmæssig vækstretning med store byudviklingsområder i tilknytning til Moltrup og Bramdrup.

Haderslev Byråd fastholdt ønsket om arealudlæg i forbindelse med udmeldingerne til Regionplan 1997-2008.

Sønderjyllands Amt tilkendegav i regionplanhæftet "Indsigelser - Regionplan 1997-2008", dateret April 1999, at man ikke ønskede at tage arealudlæggene med i Regionplanen, men at man ville lade udarbejde et regionplantillæg, såfremt der kom en stor virksomhed, som ønskede en placering i det aktuelle område.

I forbindelse med det senere arealudlæg ved Ribevej / Motorvejen til transport-

- BYGGER BRO MELLEM FORTID OG FREMTID...

Udvikling & Kultur

Udvikling & Kultur

tunge / arealkrævende virksomhedstyper kan det fremføres, at det umiddelbare behov for arealer til de pågældende virksomhedstyper er blevet tilgodeset.

Den aktuelle henvendelse - Det fremtidige behov

Bestsellers aktuelle henvendelse med angivelse af et her-og-nu-behov på ca. 40.000 m² bebyggelse og virksomhedens dokumenterede udvidelse / ekspansion gennem de seneste 10 år bevirker, at området ved Bramdrup og dets ønskede udlæg til domicil- og logistikcenter bliver særdeles aktuelt.

Det er Haderslev Kommunes samlede vurdering, at der foreligger gode planlægningsmæssige begrundelser for det ønskede arealudlæg. Som det fremgår af det af arkitektfirmaet udarbejdede kortmateriale, er der tale om et meget stort bygningsmæssigt anlæg allerede fra dag ét, og det betyder, at det såvel arealmæssigt som landskabeligt ikke vil være muligt at indplacere centret i de nuværende arealudlæg omkring Ribevej / Motorvejen.

Den påtænkte bebyggelse forudsætter, at topografien er forholdsvis "rolig" af hensyn til såvel muligheden for landskabelig tilpasning som de anlægstekniske / driftstekniske forhold. Der vil være tale om endog meget store bygningsanlæg med behov for tilsvarende store og sammenhængende, jævne adgangs- og manøvrearealer.

Dette kan det foreslåede arealudlæg ved Bramdrup muliggøre gennem en samlet landskabs- og bebyggelsesplanlægning for domicil- og logistikcentret og dets forskellige etaper og bestanddele.

Haderslev Kommune er opmærksom på, at der er terrænvariationer i det foreslåede område, men arealets størrelse bevirker, at der gennem en vis terrænbearbejdning kan etableres en jævnt skrånende flade, der kan indgå i et smukt landskabsforløb i forhold til skovbryn / omgivende landskab i øvrigt og de tilgrænsende vejanlæg. I den sammenhæng bør det i øvrigt henvises til virksomhedens tradition for nænsom og bevidst omgang med de forhåndenværende landskabelige betingelser.

I forbindelse med den ønskede placering så tæt på tilkørselsvejen - Moltrup Landevej - til Motorvejen opnås den bedst mulige / korteste tilgang til det overordnede vejnet som muligt. Dette vurderes som en stor planlægningsmæssig fordel, idet der hermed opnås det bedst mulige udgangspunkt for logistikcentrets funktion, som er lettest muligt at modtage, håndtere og afsender store mængde varer via motorvejssystemet.

Med hensyn til de overordnede udmeldinger om sammenhæng til anden bystruktur, så må det også her fremhæves, at den afgørende struktur for Bestsellers lokaliseringsskrav er Motorvejen og den i princippet direkte tilknytning hertil. Set fra virksomhedens side er det en fordel, at arealet ikke indgår i sammenhæng med anden bystruktur - blandt andet fordi man i lighed med nuværende lokalisering vil komme i udvidelsesproblemer / arealproblemer inden for en kortere årrække. Da virksomhedens ansatte erfaringsmæssigt allerede nu kommer fra et stort opland (og måske endnu mere fremover) er sammenhængen med en bestående bystruktur ikke afgørende.

Sagsbehandler:

USWFE

Direkte telefon:

74 22 23 58

Epost:

uswfe@haderslev.dk

Sagsident:

86587

Udvikling & Kultur

Udvikling & Kultur

Erhvervsstrategiske overvejelser

Bestseller A/S hører i dag til blandt de største danske tekstilvirksomheder og er et godt eksempel på håndtering af den såkaldte globalisering.

En af globaliseringens konsekvenser har været en stadig udvikling af den internationale arbejdsdeling. Tekstil-/tøjbranchen oplevede, som en af de første brancher i nyere tid, denne arbejdsdeling. Gennem de seneste 20 år er der inden for produktionen blevet "udflaget" et stort antal arbejdspladser til lavtlønslande. "Udflagningen" er sket til fx Indien, Kina, Østeuropa m.v. Samtidig med denne udvikling er der dog sket en betydelig udvikling og innovation af branchen i Danmark sådan, at branchen i dag hører til blandt de største eksporterhverv. Produktionsarbejdspladser er således i samme årrække blevet erstattet af arbejdspladser inden for innovation, design, markedsføring, indkøb, salg, logistik, distribution m.v.

Globaliseringens dynamik og drivkraft kommer bl.a. af hurtigere teknologi udvikling, liberalisering af handlen, markedsøkonomiens udbredelse til nye dele af verdenssamfundet, hurtigere kommunikation og billigere varetransport.

Tekstilbranchen - og således også Bestseller - synes indtil videre at have handsket de muligheder og udfordringer, som den globale arbejdsdeling byder på.

Bestseller har i dag mere end 12.000 medarbejdere og 35 kontorer i 31 lande. Det første kontor blev bygget i 1988 i Brande, og i dag har Bestseller udover Brande også kontorer i Århus og Horsens.

Bestseller har ikke egne fabrikker, men samarbejder med leverandører i Europa og Asien. Skandinavien var Bestsellers første marked, og er fortsat et af de største markeder. I de senere år er markedet udvidet til hele Europa og Kina.

Bestseller A/S' hovedkontor ligger i Brande. Her er hovedparten af de gamle lagerbygninger nu ombygget og anvendes til administration, innovation, design, markedsføring, indkøb, salg, logistik, distribution m.v.

Virksomhedens vækst de seneste 10 år er sammenfattet i brev, dateret den 21. juni 2005 fra arkitektfirmaet Søren Jensen A/S. De seneste 10 års vækst betyder, at udvidelsesmulighederne ved Brande stort set er udtømte. Området udgør i dag ca. 16 ha og kan ikke udvides, da det er omgivet af store veje på alle fire sider. Virksomheden har udover domicilet i Brande eksterne lejemaal ved Kolding og i Vojens.

I bestræbelserne på fortsat at kunne matche kravene i den globaliserede økonomi har Bestseller gennem en periode arbejdet med en sanling af de nuværende lejede lagerfaciliteter, som er placeret flere steder i Brande, i Vojens og i Kolding. Bestseller vurderer således, at denne spredning er u hensigtsmæssig og har besluttet at samle alle lagre i et højteknologisk logistikcenter, som vil kunne håndtere varerne hurtigere og mere effektivt end tilfældet er i de eksisterende lagerfaciliteter.

Beslutningen skal ses i lyset af den kæde af globale aktiviteter, der kendeteg-

- BYGGER BRO MELLE M FORTID OG FREMTID...

ner tekstilbranchen. Kæden er i øvrigt visuelt gengivet i regeringens nye debatpjece om globalisering offentliggjort den 14. juni 2005.

Overfor Haderslev Kommune har Bestseller forklaret, at hovedparten af færdigprodukterne transporteres til Danmark i containere og kommer med de skibe, hvor der er plads. Containerne lander forskellige steder i Europa og transporteres derfra på lastbil til lagrene i Danmark. Ved hasteordrer kommer varerne med fly til Danmark, men også lufthavne syd for grænsen. Når varerne ankommer til lageret, pakkes de ud, kontrolleres, pakkes påny, og lastes i containere, hvorefter turen atter går sydpå til butikkerne i hele Europa.

Men heblik på en samling af de lagerfaciliteter, som Bestseller i dag råder over i Brande, Kolding og Vojens, har virksomheden nøje undersøgt mulighederne fra grænsen og til Kolding. Det har ikke været muligt at finde et areal af tilstrækkelig størrelse, dvs. med betydelige udvidelsesmuligheder, og hensigtsmæssig adgang til motorvejsnettet. De eksisterende erhvervsområder vurderes ikke at være anvendelig til det ønskede formål, herunder at klare tilstrømningen af det store antal lastbiler uden forsinkelser.

På baggrund af undersøgelserne vurderer Bestseller, at absolut bedste placering er ved Bramdrup, hvor der er optimale betingelser. Området kan således tilgodese ønsket om at erhverve 30 - 50 ha.

Bestseller har, som nævnt, valgt placeringen med omhu og er af den opfattelse, at der er tale om den absolut nordligste placering, som man kan acceptere. I forhold til virksomhedens workflow er den motorvejsnære placering alt afgørende. Leverancerne til detailledet er i dag timet og tilrettelagt, således at en forsinkelse på helt ned til ½ time kan betyde, at der leveres for sent og derved mistes en dags omsætning. Hvis det er op til en weekend, kan det betyde tab af flere dages omsætning.

Ønsket om den motorvejsnære placering af Domicil- og Logistikcentret skal også ses i lyset af, at der vil blive modtaget og afsendt ca. 200 lastbiler i døgnnet - allerede fra etape 1.

Overfor Haderslev Kommune har Bestseller tilkendegivet, at placeringen ved Bramdrup er afgørende for om virksomheden placerer centret i Danmark. Der henvises til Anders Hoch Povlsens udtalelse i møde den 9 juni 2005 hos Bestseller i Brande, referatet vedlagt som bilag. Heraf fremgår det også, at Bestseller alternativt placerer centret 2 - 300 km syd for grænsen. Danmark og Sønderjylland vil i givet fald gå glip af 100 - 200 arbejdspladser på et højteknologisk arbejdsplads. Tilsvarende vil området ikke kunne drage nytte af den afsmittende virkning på øvrige erhverv/brancher, som må formodes at blive (under)leverandører til domicil- og logistikcentret.

I relation til placeringen af domicil- og logistikcentret i Sønderjylland bør det også tilføjes, at netop Sønderjylland historisk set har stået stærkt inden for transportbranchen. I den Sønderjyske erhvervsstrategi hedder det således:

”Sønderjylland står stærkt i Europa med hensyn til transport og logistik.... Transport- og speditionserhvervet er et markant import- og eksporterhverv.

19. juni 2005

Side 5 af 5

Sagsbehandler:

USWFE

Direkte telefon:

74 22 23 58

Epost:

uswfe@haderslev.dk

Sagsident:

06587

Transporterhvervet er en styrkeposition, som dog kan blive en taber i international sammenhæng, hvis der ikke arbejdes strategisk med uddannelse og kompetenceudvikling, som generelt er lavt, i erhvervet. Logistik bliver en stadig vigtigere konkurrenceparameter for både transport- og produktionsvirksomheder.”

Et højteknologisk logistikcenter i Sønderjylland vil derfor kunne bidrage til at fastholde regionens styrkeposition på området og ikke mindst udgøre et godt eksempel på, hvordan en udkantsregion alligevel kan have sin berettigelse i en globaliseret verdensøkonomi.

Bilag:

- Kortmateriale fra Søren Jensens Tegnestue
- Bestsellers vækst de seneste 10 år
- Kortmateriale
- Skrivelse, dateret den 28. juni 2005 fra Bestseller A/S.

Henvisninger:

- Danmark og globaliseringen – debatpjece om globaliseringens udfordringer for Danmark, udgivet af regeringen 14. juni 2005
- Den Sønderjyske erhvervsstrategi, Sønderjyllands Amt

Udvikling & Kultur

Udvikling & Kultur

BILAG 2

MILJØMINISTERIET

Departementet

Amtsborgmester Carl Holst
Amtsgården
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa

TF

MINISTEREN
J.nr. 2001-101-1339

Den 07 OKT. 2005

højst CH, NO

10.10 JH

Kære Carl Holst

Miljøministeriet har gennemgået Sønderjyllands amts brev af 9. september 2005 vedrørende udarbejdelse af regionplanretningslinjer for et logistikcenter ved afkørsel 67 på den østjyske motorvej. Arealet er på 50 ha og er beliggende i landzone.

Henvendelsen er begrundet i, at Bestseller A/S ønsker at etablere et europæisk centrallager hvorfra virksomhedens produkter kan distribueres til det nord-europæiske og skandinaviske marked.

Det har efter det oplyste ikke været muligt at finde egnede placeringmuligheder i amtet. Det vil derfor være nødvendigt at udarbejde nye regionplanretningslinjer for lokalisering af virksomheden.

Med ændringerne i planloven som følge af kommunalreformen, bortfalder regionplantillæg, der ikke er færdigbehandlet inden 1. januar 2006 med mindre de er omfattet af lovens overgangsbestemmelser (§3, stk. 7).

Efter det oplyste er der tale om en virksomhed med et atypisk lokaliseringsbehov, som ikke kan tilgodeses i de erhvervsarealer, som amtet har udlagt i den hidtidige planlægning.

Virksomhedens primære behov er at finde en lokalisering, der er tilstrækkelig tæt på de store europæiske containerhavne og samtidigt tæt på de nordeuropæiske markeder.

Valget af lokalisering er med andre ord bestemt af logistiske overvejelser i et europæisk perspektiv og ikke i regionale overvejelser om eksempelvis nærheden til arbejdskraft eller samspillet med byfunktioner.

Der er endvidere tale om en virksomhed med et relativt stort antal transporter, der skal afvikles indenfor snævre tidsvinduer. Det stiller særlige krav til fremkommeligheden i erhvervsområdet.

På den baggrund er det Miljøministeriets vurdering, at der er tale om en virksomhed, med beliggenhedskrav, som ikke har kunnet forudses i den hidtidige planlægning.

Sønderjyllands amt har særlige kompetencer indenfor logistik og transport i kraft af virksomhederne i regionen og nærheden til grænsen, som kan begrunde, at virksomheden placeres i denne landsdel.

Miljøministeriet
Departementet
Højbro Plads 4
1200 København K

Tlf.: 33 92 76 00
Fax: 33 32 22 27
Telex 42 230 milmin dk
CVR-nr.: 12-85-43-58
EAN-nr.: 5798000862005
mim@mim.dk
www.mim.dk

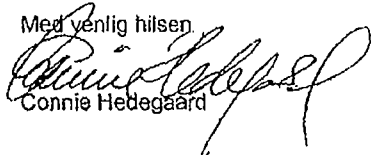
Det er ministeriets vurdering, at de erhvervsområder, der er peget på i amtets regionplan ikke har en sådan indretning og tilgængelighed til motorvejsnettet, at dette kan matche virksomhedens krav til en robust og driftssikker afvikling af virksomhedens logistiske behov.

Ministeriet vurderer på den baggrund at planlovens §3, stk. 7 kan bringes i anvendelse.

Jeg vil derfor være indstillet på at godkende, at Miljøministeriet i samarbejde med amtet tilvejebringer plangrundlaget for en hensigtsmæssig placering af et logistikcenter efter overgangsbestemmelsernes ikrafttrædelse 1. januar 2006.

Jeg har ligeledes bedt Skov- og Naturstyrelsen om at igangsætte samarbejdet med amtet om tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag.

Med venlig hilsen



Connie Hedegaard

BILAG 3



Sadolin | ALBÆK

Vurdering af grundareal beliggende

**Moltrup Landevej
Bramdrup
6100 Haderslev**

Sadolin & Albæk A/S
Rosensgade 22, DK-8000 Århus C
Tel: +45 70 11 66 55 Fax: +45 86 20 60 19
E-mail: sa@sa-oncor.dk Web: www.sadolin-albaek.dk

1. Indledning

Af udviklings- & kulturchef Willy Feddersen, Haderslev Kommune, Gåskærgade 26-28, 6100 Haderslev, er vi blevet anmodet om at udarbejde denne vurdering af grundareal beliggende Moltrup Landevej, Bramdrup, 6100 Haderslev umiddelbart øst for frakørsel 67, Haderslev Nord på motorvej E45, (i det følgende kaldet *grundarealet*).

2. Vurderingstema

Vurderingen er foretaget med henblik på at fastslå grundarealets markedsværdi. Ved markedsværdi forstås den værdi, til hvilken grundarealet vil kunne afhændes ved frivillig aftale mellem en salgsvillig sælger og interesseret køber, på kontant basis, under forudsætning af en rimelig tid til markedsføring og forhandling.

Det er forudsat, at grundarealets markedsværdi vurderes som råjord, dvs. uden byggemodning, i ubebygget stand og at grundarealet ikke er belastet med forurenings- eller funderingsproblemer. Derudover er det forudsat, at der ikke er lejeaftaler eller andre bindinger på grundarealet.

3. Informationer og forudsætninger

Vi har modtaget følgende oplysninger:

- uofficielle tingbogsoplysninger
- oplysning om, at arealet samlet udgør ca. 60 ha.

Servitutter er endnu ikke modtaget, hvorfor vi tager forbehold om eventuelle byrdefulde forhold.

Grundarealet er besigtiget af Jytte Elisabeth Nielsen, Sadolin & Albæk, 6. januar 2006.

Da der ikke foreligger en miljømæssig gennemgang af grundarealet med henblik på en endelig konstatering af, at grundarealet ikke er forurenat, skal det understreges, at den fastsatte værdi for grundarealet er baseret på, at grundarealets fremtidige anvendelse for bebyggelse (erhvervsbyggeri) kan godkendes af samtlige instanser og myndigheder.

4. Beliggenheden

Grundarealet er beliggende umiddelbart ved frakørsel 67 på motorvej E45 og der er dermed tale om en facadegrund med stor synlighed.

Placeringsmæssigt ligger arealet i et område, der har status som landzone og de omkringliggende arealer anvendes alene til landbrugsmæssige formål. Grundarealet er beliggende i området ved Bramdrup og disse jorder er kendetegnet ved at være landbrugsjord med en god bonitet.

Grunden har en ideel placering i forhold til motorvejen og den rummer således optimale tilkørselsforhold.

Det nærmeste større erhvervsområde findes 10 km sydpå, langs motorvejen, nærmere bestemt Hammelev Erhvervspark, hvor flere større virksomheder er repræsenteret, bl.a. Scania, L.M. Glasfiber og Frans Maas.

Grundarealet ligger i Haderslev Kommune, der er beliggende i Sønderjyllands Amt og har 35.600 indbyggere. Siden 1995 er indbyggertallet steget med ca. 400 personer, svarende til en stigning på 1,4% i perioden frem til 2005.

Efter kommunesammenlægningen bliver Haderslev sammen med Vojens og Gram til Ny-Haderslev Kommune. De tre kommuner rummer stærke handelscentre som søges udbygget og styrket i forbindelse med sammenlægningen.

Ny-Haderslev Kommune fokuserer endvidere på at fremme forholdene for erhvervslivet og ønsker at tiltrække videnstunge industrier og servicevirksomheder. Ligeledes søges turisterhvervet styrket i de kommende år.

5. Grundarealet

Grundarealet udgør ifølge Haderslev Kommune 60 ha. Arealets nuværende anvendelse er til landbrugsformål.

6. Planforhold

Der er ikke lokalplan for området. Området har således status som landbrugsjord på nuværende tidspunkt.

Det forventes, at området i regions- og kommuneplan samt lokalplan vil blive udlagt til erhvervsformål (industri, lager m.v.) med en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

Det bemærkes i denne forbindelse, at Miljøministeriet helt undtagelsesvist har givet tilladelse til, at der udarbejdes nye regionsplanretningslinjer for at kunne få lokaliseret en virksomhed på dette sted.

Det er sket ud fra den begrundelse, at der er tale om en virksomhed med et beliggenhedskrav, som man ikke har kunnet forudse i den hidtidige planlægning. Endvidere har andre arealer ikke kunnet opfylde de krav, som virksomheden stiller til en robust og driftssikker afvikling af virksomhedens logistiske behov.

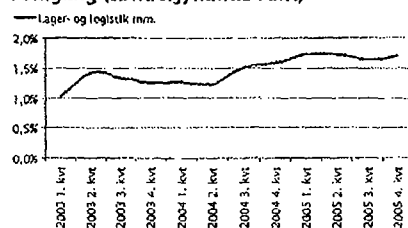
7. Efterspørgselssituationen på lejemarkedet

Efterspørgslen efter logistik- og lagerfaciliteter i Haderslev er relativt svag. Generelt er udbuddet af logistik- og lagerfaciliteter lille og markedet er domineret af lokale spillere.

De seneste 2-3 år har tomgangen i Sønderjyllands Amt oplevet en svagt stigende trend, og den ligger ultimo 2005 på omkring 1,6%. Tomgangen i Haderslev er ligeledes lav.

Tomgangen for logistik- og lagerfaciliteter ejendomme er generelt lav, da størstedelen af erhvervsjendommene anvendes af ejerne.

Tomgang (Sønderjyllands Amt)



8. Efterspørgselssituationen på investeringsmarkedet

Generelt registreres i øjeblikket et særdeles godt investeringsmarked med en betydelig efterspørgsel efter ikke mindst velbeliggende og velindrettede erhvervsjendomme udlejet på lange kontrakter til bonitetsstærke lejere. Investeringsmarkedet for grundarealer vurderes som stabilt, der registreres primært salg til brugere eller investorer, der på forhånd har en lejer til den pågældende grund/bygning.

For et grundareal som det pågældende, med en lignende beliggenhed og størrelse er det vor vurdering, at der i markedet kun findes ganske få potentielle investorer. Dette skyldes ikke mindst en mangel på brugere i markedet, der har behov for et areal af den størrelse.

9. Referencer

Landbrugsjord

Det er Sadolin & Albæks erfaring, blandt andet baseret på oplysninger fra Sønderjysk Landboforening, at prisen på arealer af tilsvarende karakter og størrelse, maksimalt vil ligge på 180.000 kr. pr. ha.

Grundarealet er ikke af en sådan karakter, at der skulle være konkrete holdepunkter for at fravige den gængse pris for landbrugsjord i området.

Råjord til erhvervsformål

Sadolin & Albæk har kendskab til følgende sammenlignelige referencer:

- Danish Crown har af Horsens Kommune erhvervet 45 ha tidligere landbrugsjord til brug for deres nye byggeri til en anskaffelsessum på kr. 150 pr. m² for de første 15.000 m², og herefter er prisen gradueret i nedadgående retning med hensyn til det resterende areal. Det skal dog nævnes, at denne reference ikke er helt aktuel
- Hedensted Kommune har erhvervet tidligere landbrugsarealer på 10 ha. med beliggenhed direkte ud til motorvejen til en pris der andrager 200.000 kr. pr. ha
- I en omegnskommune til Haderslev forhandles der med en landmand om køb af landbrugsjord til brug for udvidelse af eksisterende erhvervsområde. Her kalkulerer kommunen med en pris på omkring 350.000 kr. pr. ha.

Industrijord

Følgende arealer udbydes i de omkringliggende kommuner til Haderslev:

Udbudt erhvervsjord i Vojens Kommune (januar 2006)

Adresse	By/område	Anvendelse	Kvm	DKK/kvm
Tingvejen	Industriareal 3	Industri	10.000	35
Lysbjergvej	Hammelev	Erhverv	90.000	65
Lysbjergvej/Solbakken	Hammelev	Erhverv	20.000	125
Ribevej (øst for motorvej)*	Hammelev	Erhverv	400.000	175
Total			520.000	151

*heraf er 12,5 ha planlagt

Kilde: Vojens Kommune

Udbudt erhvervsjord i Christiansfeld Kommune (januar 2006)

Adresse	By/område	Anvendelse	Kvm	DKK/kvm
Søren Jessensvej	Hejls	Industri	12.000	37
Astorpvej	Sjølund	Industri	6.800	28
Ravnhavevej	Christiansfeld	Industri	18.300	37
Smedehaven	Christiansfeld	Industri	102.000	82
Total			139.100	70

Kilde: Christiansfeld Kommune

10. Konklusion

Det er Sadolin & Albæks vurdering, at markedsværdien for et område af denne karakter til fortsat anvendelse til landbrugsformål vil andrage

kr. 180.000 pr. ha

skriver kroner et hundrede otti tusinde 00/100 pr. ha.

Som råjord til erhvervsformål vil markedsværdien være mere usikker, idet den vil være præget af en mindre konstant efterspørgsel, men hvor en potentiel Liebhaber normalt vil være indstillet på at betale en pris, som ligger noget over den sædvanlige markedsværdi til landbrugsformål.

Det faktum, at Bestseller A/S har vist stor interesse for netop at erhverve det pågældende areal, har meget konkrete planer for anvendelsen af dette, har givet udtryk for, at netop kun det omhandlede grundareal opfylder deres krav, må virksomheden som en konsekvens heraf betegnes som en sådan Liebhaber.

Det er på baggrund heraf, samt under hensyntagen til de ovenfor anførte referencer, vor vurdering, at områdets markedsværdi som råjord under forudsætning af tilladelse til anvendelse til erhvervsformål, jf. ovenfor, andrager

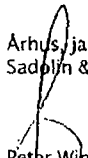
kr. 350.000 pr. ha

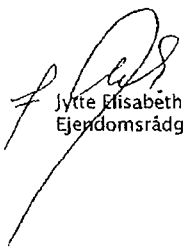
skriver kroner tre hundrede femti tusinde 00/100 pr. ha.

* * *

Nærværende vurdering er afgivet på grundlag af de foreliggende oplysninger, og undertegnede skal hermed erklære ikke at have nogen personlig interesse i sagen.

Arhus, januar 2006
Sadolin & Albæk


Peter Winther
Direktør, Partner
MRICS


Jytte Elisabeth Nielsen
Ejendomsrådgiver

Sadolin | ALBÆK

Responsum

vedrørende lovligheden af Haderslev Kommunes mulige ekspropriation i henhold til Lokalplan 20.56.1-1

1. Opdrag, forudsætninger og konklusion

Haderslev Kommune har den 3. maj 2007 anmodet om en vurdering af, om kommunen i henhold til planlovens § 47 kan ekspropriere til virkeliggørelse af lokalplan 20.56.1-1.

Min vurdering er foretaget på grundlag af Tillæg nr. 26 til Regionplan 2005-2016 for Sønderjyllands Amt og Haderslev Kommunes Lokalplan 20.56.1-1. Desuden har jeg været i besiddelse af Haderslev Kommunes brev af 21. juni 2006 til Statsamtet Sønderjylland, Statsamtet Sønderjyllands brev af 28. juni 2006 til Haderslev Kommune samt en stævning af 1. december 2006, hvorved Laue Nissen Skaue stævner Haderslev Kommune. Jeg har ikke modtaget kopi af Kommuneplanen, men jeg forudsætter, at den er behørigt ændret, jf. lokalplanen s. 18 ff.

Jeg har efter aftale med cand.jur. Tommy Hansen, Haderslev Kommune, lagt til grund, at de dispensationer, tilladelser m.v., der er nødvendige for realisering af Lokalplan 20.56.1-1, er givet, eller at der er et konkret grundlag for at forvente, at de vil blive givet.

Det er min opfattelse, at der principielt ikke er noget til hinder for, at Haderslev Kommune kan ekspropriere til virkeliggørelse af lokalplan 20.56.1-1. Imidlertid er der nogle forhold, som kan vise sig ganske problematiske for gennemførelsen af en ekspropriation på nuværende tidspunkt.

Kommunen bør således være opmærksom på, om det er nødvendigt på nuværende tidspunkt at ekspropriere hele arealet for at virkeliggøre planen, idet Bestseller A/S agter at realisere planen i etaper, jf. nærmere afsnit 2.3.2.

Endvidere bør kommunen i det mindste sikre sig dokumentation for, at ejeren ikke har udfoldet realistiske bestræbelser på selv at realisere planen, jf. ligeledes nærmere afsnit 2.3.2. Man kan dog rejse spørgsmål, om det er påkrævet at give ejeren en egentlig frist for selvrealisering.

Det er derfor ikke sikkert, at det vil være lovligt at gennemføre en ekspropriation af hele arealet for indeværende, ligesom det er muligt, at ekspropriation slet ikke lovligt kan foretages for indeværende af nogen del af arealet.

2. Redegørelse for sagens enkelte problemstillinger

Overordnet giver kommunens spørgsmål anledning til flere forskellige overvejelser: Dels om hjemmelsgrundlaget – dvs. selve plangrundlaget – for ekspropriationen er lovligt, dels vedrørende de retsgrundsætninger, der skal overholdes, når der træffes afgørelse i henhold til en bestemmelse, der som planlovens § 47 indeholder en skønsmæssig beføjelse, og endelig om grundlovens § 73 sætter grænser for adgangen til at ekspropriere i det konkrete tilfælde.

2.1. Grundlovens § 73

Ifølge grundlovens § 73 kan ekspropriation kun ske, "hvor almenvellet kræver det". Heri ligger i virkeligheden to betingelser: Ekspropriationen skal ske til fordel for "almenvellet", og den skal være påkrævet, dvs. nødvendig. Kravet om, at ekspropriation skal være nødvendig, genfindes også i den almindelige forvaltningsret som et almindeligt krav, ligesom det er indføjet i ordlyden i planlovens § 47 ("væsentlig betydning for") og må ses i relation til det konkrete formål med ekspropriationen. Denne betingelse skal derfor ikke omtales yderligere på dette sted, idet der henvises til afsnit 2.3.2.

Her skal det derimod bemærkes, at udtrykket "almenvellet" ikke er til hinder for, at der eksproprieres til fordel for privatpersoner eller bestemte virksomheder, men at det er en forudsætning, at der ved ekspropriationen forfølges et formål, som er til gavn for almenvellet. Det er således et krav, at ekspropriationen ikke udelukkende er i den pågældende privates interesse, men i sig selv kan bæres af hensynet til almenvellet. Man kan ikke ekspropriere til fordel for rene særinteresser. Det forhold, at der eksproprieres til fordel for private kan endvidere føre til, at der må anlægges en skærpet vurdering af, om "almenvellet" nu vitterlig også "kræver" ekspropriationen.

Det er utvivlsomt, at der kan eksproprieres til fordel for "ukonkretiserede" private interesser i den forstand, at et areal udlagt til bolig- eller erhvervsformål i en lokalplan kan eksproprieres, hvis ejeren ikke selv kan eller vil realisere planen. Der er ikke tvivl om, at almenvellet kan have interesse i, der sker en bestemt udvikling i et bestemt område, jf. UFR 1948.445 H.

Det er også utvivlsomt, at almenvellet kan have interesse i, at en bestemt privat person eller virksomhed kan erhverve et areal. Det kunne eksempelvis være en situation, hvor ekspropriation er nødvendig for, at en bestående virksomhed kan udvides, og hvor der kan anføres en samfundsmæssig interesse i, at virksomheden ikke tvinges til at flytte, f.eks. infrastruktursyn og værdispildsbetragtninger, jf. f.eks. Planstyrelsen skrivelse af 25. september 1984 (j.nr. 4334/2/7-3) og Miljøministeriets skrivelse af 10. maj 1990 (j.nr. D 3407-6). Når der sker ekspropriation til fordel for en bestemt privat, er risikoen for, at særinteresser er afgørende, imidlertid til stede, hvorfor kravet om, at der vitterligt er en samfundsmæssig interesse i ekspropriationen, skærpes: Den samfundsmæssige interesse skal fremstå klarere end ellers.

I relation til den konkrete sag er der ingen tvivl om, at ekspropriationen foretages til fordel for en privat virksomhed, Bestseller A/S. Man må derfor spørge, hvilken interesse almenvellet har i, at Bestseller A/S får mulighed for at etablere et logistikcenter. Man kan ikke pege på, at virksomheden umiddelbart betjener offentligheden. Der er heller ikke tale om, at investeringer i den nuværende infrastruktur bliver overflødige eller mindre værdifulde, selvom der ikke etableres et logistikcenter. Dog kan det nok hævdes, at placeringen af et logistikcenter som det pågældende på det omhandlede areal vil være en særlig hensigtsmæssig udnyttelse af den bestående infrastruktur. Det er således klart, at det samfunds- og planlægningsmæssigt er velbegrundet, at aktiviteter, der indebærer tæt og tung trafik, placeres nær motorvejstil- og frakørsler.

En saglig begrundelse for ekspropriationens grundlovmæssighed skal søges i det forhold, at det er i almenvellets interesse, at erhvervsvirksomheder som f.eks. Bestseller A/S får mulighed for at etablere og udvikle sig. Det må herved tages i betragtning, at det i det konkrete tilfælde næppe vil være muligt for en virksomhed af denne type at udvikle sin forretning ved etablering af et logistikcenter, hvis ikke det får mulighed for at erhverve et areal som i Lokalplan 20.56.1-1 omhandlede, fordi logistikcentret netop stiller særlige krav til placeringen. Man skal således se almenvellets interesse i ekspropriationen i et større perspektiv, der drejer sig mere generelt om fremme af erhvervsvirksomhed.

Det må også tages i betragtning, at lovgivningsmagten i kraft af planlovgivningen har muliggjort planlægning af denne art og hjemlet ekspropriation til virkeliggørelse (også) af sådanne planer, jf. nedenfor i afsnit 2.2. Det kan hævdes, at der heri ligger en stillingtagen fra lovgivningsmagtens side til, at der kan være en samfundsmæssig interesse i ekspropriation til fordel for erhvervsvirksomheder, også til fordel for konkrete virksomheder. Denne stillingtagen må også tages i betragtning ved vurderingen af "almenvellets" tarv efter grundlovens § 73.

Endelig må det fastholdes, at det er grundlæggende en politisk vurdering, hvad der er almenvellets tarv. Der skal ganske meget til, for at man kan tilsidesætte en sådan vurdering. Det skal med andre ord være relativt klart, at der ikke er samfundsmæssige, men udelukkende tale om varetagelse af private særinteresse, hvis ekspropriationen skal anses for ulovlig.

Sammenfattende kan man sige, at den nærmere karakter af den aktivitet, som Bestseller A/S vil udøve på det areal, som påtænkes eksproprieret, ikke falder inden for det, der oplagt er i almenvellets interesse. Imidlertid er det min vurdering, at der ikke er rimelig tvivl om, at ekspropriationen må anses for at opfylde grundlovens krav om, at den sker i almenvellets interesse, fordi der overordnet er en samfundsmæssig interesse i, at erhvervsvirksomheder får mulighed for at etablere og udvikle sig. Det forhold, at der eksproprieres et areal til fordel for en bestemt virksomhed, er ikke udtryk for, at ekspropriationen ikke sker i almenvellets interesse, eftersom det i det foreliggende tilfælde er planlægningsmæssigt velbegrundet, at arealet reserveres til fordel for en (bestemt) virksomhed med et særligt behov, og det må anses for nødvendigt, at der eksproprieres til fordel for virksomheden, idet dens problemer med hensyn til at udvikle sine aktiviteter ikke kan løses lige så hensigtsmæssigt på anden måde.

2.2. Det konkrete hjemmelsgrundlag

Planlovens § 47 giver mulighed for ekspropriation på grundlag af en lokalplan. Lokalplanen bliver dermed en del af hjemmelsgrundlaget for ekspropriationen. Lokalplanen skal derfor være gyldig. Lokalplanen kan være ugyldig, hvis den lider af retlige mangler, det være sig fejl i forbindelse med sagsbehandlingen, eller mangler i form af uoverensstemmelser mellem på den ene side lokalplanen og på den anden side planloven, landsplandirektiver, regionplanen og kommuneplanen. Jeg har ikke foretaget nogen nærmere undersøgelse af disse spørgsmål, idet jeg lægger til grund, at forskrifterne

for behandlingen og offentliggørelse af lokalplanen og ændringerne af regionplanen og kommuneplanen er overholdt.

Den konkrete sags karakter giver dog anledning til at rejse et enkelt spørgsmål i relation til de nævnte planers lovlighed, nemlig spørgsmålet om lovligheden i henhold til planloven af, at der dels *planlægges*, dels *eksproprieres* til fordel for en privat virksomhed. Ovenfor i afsnit 2.1 er spørgsmålet om grundlovsmæssigheden af, at der *eksproprieres* til fordel for en privat virksomhed, behandlet. Dette er to i princippet forskellige spørgsmål. Endvidere er det som antydnet i princippet selvstændige spørgsmål, om der i planloven er hjemmel til at planlægge henholdsvis ekspropriere til fordel for private.

Der er imidlertid ikke tvivl om, at der kan både planlægges og eksproprieres af hensyn til ikke bare private interesser i bred forstand, men også af hensyn til konkrete fysiske eller juridiske personer, herunder med henblik på disses drift af erhvervsvirksomhed. Dette gælder også, selvom den aktuelle ejer ikke har nogen interesse i den planlagte anvendelse, og der derfor må eksproprieres, jf. f.eks. KFE 1999.254 og NKO 2000, nr. 214. I den sidstnævnte sag fastslog Naturklagenævnet, at der er hjemmel til at ekspropriere til fordel for private under forudsætning af, at der er almene, byplanmæssige interesser i ekspropriationen.

Det er ovenfor i afsnit 2.1 anført, at der i det konkrete tilfælde kan anføres saglige planmæssige grunde for, at det omhandlede areal anvendes til logistikcenter, nemlig dels arealets egnethed til formålet, dels at virksomhedens behov vanskeligt kan løses på anden vis.

I stævningen anføres det side 7, at ekspropriationen ikke er begrundet i kommunens planmæssige forhold. Hertil skal det blot kort bemærkes, at det ikke er en forudsætning hverken for lokalplanlægning eller ekspropriation, at disse skridt tages for at varetage kommunens egne (snævre) planmæssige interesser. Det er således almindeligt, at der kan planlægges og eksproprieres til eksempelvis statslige formål og formål, der tidligere benævntes amtskommunale, men som nu må betegnes som regionale.

2.3. Begrænsninger i adgang til at ekspropriere som følge af forvaltningsretlige retsgrundsætninger

2.3.1. Kravet om saglige hensyn

Når en lokalplan forfølger saglige hensyn, vil det i almindelighed være sagligt at ekspropriere for at virkeliggøre planen. Da det ovenfor er konkluderet, at det forhold, at Lokalplan 20.56.1-1 specifikt tager sigte på at skabe mulighed for, at en konkret virksomhed kan etablere et logistikcenter, er lovligt, må ekspropriation for at fremme planen også anses for at være sagligt begrundet.

2.3.2. Proportionalitetsprincippet

Som nævnt i afsnit 2.2 følger det direkte af grundlovens § 73, at det skal være påkrævet at ekspropriere. Denne betingelse betegnes som et krav om nødvendighed eller om proportionalitet. Også i kraft af almindelige forvaltningsretlige regler gælder der et krav om proportionalitet, når forvaltningen træffer afgørelse, herunder afgørelse om ekspropriation. Heraf følger dels, at ekspropriation skal være nødvendig i den forstand, at man ikke på en måde, der er mindre indgribende for borgeren, kan realisere det ønskede (og lovlige) mål (nødvendighedskravet), dels at der skal være et rimeligt forhold mellem målet og indgrebet (forholdsmæssighedskravet).

Nødvendighed – selvrealiseringsretten

Det er almindeligt anerkendt, at forvaltningen ikke kan ekspropriere, hvis ejeren både kan og vil realisere en lokalplan. I så fald er ekspropriation nemlig ikke nødvendig. I det konkrete tilfælde er det tvivlsomt, om ejeren kan og vil realisere planen.

For det første er det spørgsmålet, om planen som sådan er til hinder for, at andre end Bestseller A/S kan realisere planen. Efter sin ordlyd er planen ikke til hinder for, at en anden virksomhed end Bestseller A/S kan realisere planens formål, jf. planens § 1 og § 3, stk. 1, der er holdt i relativt generelle termer:

"Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål således, at der kan etableres et logistikcenter – logistik-, distributions-, administrations- og lagervirksomhed, som har stort behov for let adgang til motorvejen..."

"Lokalplanområdet må anvendes til erhvervsformål. Området må anvendes til logistikcenter, d.v.s. logistik-, distributions-, administrations- og lagervirksomhed, som har stort behov for motorvejsnær lokalisering..."

Efter sin tilblivelseshistorie og formål er det omvendt klart, at planen udelukkende er tilvejebragt for, at netop Bestseller A/S får mulighed for at etablere et logistikcenter. En sådan indskrænkende fortolkning har også støtte i, at det enkelte steder indirekte fremgår af lokalplanen, at der er tænkt på en bestemt virksomhed, jf. f.eks. s. 19, 1. afsnit, og udtrykket "koncernen" i § 4, stk. 1. Man kan således argumentere for, at planens § 3 må fortolkes i overensstemmelse hermed. Herfor taler også, at det endnu klarere i regionplanen og Miljøministeriets brev af 7. oktober 2005 er forudsat, at planen skal realiseres af Bestseller A/S. Man kan i den forbindelse sige, at forudsætningerne for det overordnede planretlige grundlag – som planen hviler på – risikerer at bryde, hvis planen realiseres af en hvilken som helst virksomhed med behov for et logistikcenter.

Spørgsmålet må anses for tvivlsomt, men henset til at der er tale om et ekspropriativt indgreb, kan det bestemt ikke udelukkes, at ejeren kan få medhold i, at han kan henholde sig til ordlyden i lokalplanen, dvs. at det ikke i selve planen er udelukket, at den nuværende ejer kan realisere den efter sit formål. Jeg vil dog være tilbøjelig til at fortolke planen således, at den alene kan realiseres af Bestseller A/S eller en virksomhed, der ligesom Bestseller A/S har et ganske særligt behov for en placering af et logistikcenter i det pågældende område. Hvis ejeren imidlertid kan finde en virksomhed, der har et tilsvarende eller dog stort set tilsvarende behov som Bestseller A/S, er det vanskeligt sagligt at begrunde en fortrinsstilling for Bestseller A/S. I en sådan situation må Bestseller A/S konkurrere med den eller de andre virksomheder om at tilbyde den højeste pris for arealet.

Et spørgsmål, som denne indskrænkende fortolkning af lokalplanen giver anledning til at berøre, er, i hvilken grad man kan præcisere en lokalplan. Det må antagelig gælde, at man ikke kan præcisere en lokalplan i en sådan grad, at den alene kan realiseres af en enkelt virksomhed, alene med det formål at forbeholde ejendommen for den pågældende virksomhed, hvis der ikke kan anføres en saglig begrundelse for, at lige netop den pågældende virksomhed skal placeres det pågældende sted. Selvom man antager, at der er en saglig begrundelse for at præcisere en lokalplan, så den kun kan udnyttes af en eller meget få virksomheder, rejser det et spørgsmål, om dette har betydning for erstatningsfastsættelsen. Det forhold, at der bliver få købere til en industrigrund på grund

af planlægningsmæssige interesser i en bestemt udnyttelse, vil kunne føre til, at erstatningsfastsættelsen bliver lavere, fordi markedet er mindre, end hvis planlægningen var mindre detaljeret, og der dermed var flere potentielle købere. Det er derfor ikke uproblematisk, hvis man antager, at der er adgang til at fastsætte meget præcise grænser for anvendelsen af et areal. Sådanne problematiske følger kan – ud fra konsekvenstankegange – tale for, at der er grænser for den mulige detaljeringsgrad i lokalplaner. I hvert fald taler det for, at det skal være særlig klart, at der er saglige grunde til, at planlægningen har en meget høj detaljeringsgrad. Det kan også tale for, at man i tvivlstilfælde fortolker planens formålsbestemmelser, således at selvrealisering er mulig. I øvrigt kan en meget høj detaljeringsgrad muligvis føre til, at man må overveje, om planlovens § 48 kan finde analog anvendelse, hvis der som følge af planen reelt ikke er noget marked for et areal.

Alt i alt må det antages, at ejeren har ret til selv at forsøge af realisere lokalplanen efter dens formål, jf. planens §§ 1 og 3. Imidlertid kan der formentlig anlægges en indskrænkende fortolkning heraf, således at kun en virksomhed med et særligt "stort behov", jf. §§ 1 og 3, kan realisere planens målsætning, dvs. at den virksomhed, der skal erhverve arealet, skal have forhold, der minder en del om Bestseller A/S' med hensyn til behov for motorvejsnær placering. Spørgsmålet om denne grænse for adgangen til selvrealisering er dog behæftet med nogen usikkerhed.

For det andet er spørgsmålet, om det er realistisk, at den nuværende ejer kan realisere planen. Der er i hvert fald intet i stævningen, der tyder herpå. Det bemærkes herved, at der nok må indrømmes ejeren et vist tidsrum til at finde en virksomhed, som kan udnytte planens muligheder. I Naturklagenævnets kendelse af 4. juli 2001 (j.nr. 97-32/8000-003) fandt nævnet, at der burde gives nogle ejere af en ejendom 6 måneder fra nævnets kendelse til at forsøge selv at realisere planen. I den pågældende sag havde kommunen kort tid efter lokalplanens vedtagelse givet ejerne en særdeles kort frist for selvrealisering. Endvidere vedtog den kort efter udløbet af denne frist at påbegynde ekspropriationen, hvilket umuliggjorde salg af arealerne.

I forhold til den netop nævnte sag er der i det foreliggende tilfælde tale om, at planen er vedtaget for ca. 9 måneder siden. Ejeren har derfor haft noget længere tid til selv at søge at realisere planen, og han har ifølge stævningen, side 4, kendt til kommunens ekspropriationsintentioner, allerede inden lokalplanen blev vedtaget. Han har derfor haft tilskyndelse til at tage aktive skridt til selv at realisere planen i meget længere tid end i den omtalte sag. Haderslev Kommune har endvidere endnu ikke truffet beslutning om

ekspropriation, hvorfor ejeren ikke har været afskåret fra at forsøge selv at realisere planen. Omvendt var der i den pågældende sag fra Naturklagenævnet tale om planlægning vedrørende boligformål, der er langt lettere at realisere selv end Lokalplan 20.56.1-1. Ejeren i denne sag må alt andet lige nok indrømmes en længere frist for selvrealisering.

Spørgsmålet er, om man i denne sag skal give ejeren en udtrykkelig frist på nogle måneder til selv at realisere planen, sådan som Naturklagenævnet gjorde i den omtalte sag. Efter min opfattelse vil det være det sikreste at gøre. Men sagerne adskiller sig en del, og ejeren kan siges at have haft tid til i det mindste at gøre seriøse forsøg på at afhænde arealerne til anden side. Det er derfor muligvis tilstrækkeligt, såfremt man beder ejeren om – i løbet af nogle uger – at dokumentere, at han har udfoldet sådanne seriøse bestræbelser, f.eks. ved at fremlægge for korrespondance med andre virksomheder, annoncering, kontakt til ejendomsmæglere eller lignende – eller i det mindste at anføre, hvilke overvejelser han har gjort sig med hensyn til selv at realisere planen. Hvis sådan dokumentation ikke fremkommer, og ejeren heller ikke overbevisende kan redegøre for, hvordan han har tænkt sig at realisere planen, vil det muligvis ikke være påkrævet at indrømme ejeren yderligere frist til selvrealisering. Er det modsatte tilfældet, bør man derimod nok indrømme ejeren en frist på f.eks. 6 måneder til at søge selv at realisere planen.

Det skal afslutningsvist understreges, at selvrealiseringsretten ikke kan hævdes alene for at betinge sig en højere pris end handelsværdien/brugsværdien/genanskaffelsesprisen. Det er således ikke udtryk for selvrealisering, at ejeren tilbyder at sælge arealerne til Bestseller A/S for en pris, der er højere end den pris, der kan opnås ved ekspropriation. Hvis dette er det eneste, der ligger i ønsket om selvrealisering – og det kunne det sidste anbringende i stævningen godt tyde på – er der ikke noget til hinder for ekspropriation i henseende til selvrealiseringsretten.

Nødvendighed – aktualitetskravet

Kravet om nødvendighed antages også at sætte den grænse for adgangen til ekspropriation, at det aktuelt skal være nødvendigt at ekspropriere det pågældende areal, når der eksproprieres i henhold til en lokalplan. Dvs. der kan ikke eksproprieres til et formål, som muligvis ikke vil blive realiseret, og som i hvert fald ikke vil blive realiseret i den nærmeste fremtid, jf. eksempelvis Ufr 1978.751 Ø.

I det konkrete tilfælde kan man rejse spørgsmål, om det er nødvendigt at ekspropriere hele arealet på nuværende tidspunkt, eftersom Bestseller A/S vil realisere planen i etaper. Det har i den forbindelse betydning, med hvilken grad af sikkerhed Bestseller A/S vil realisere de enkelte etaper. Et moment i den vurdering vil være, hvad tidsperspektivet er for de enkelte etaper. Det har jeg ikke mulighed for at vurdere på det foreliggende grundlag. Det har også betydning, at der er en sammenhæng mellem etablering af erhvervsfaciliteterne og f.eks. erstatningsbiotoper og skovbeplantning. Jeg har ikke de faglige forudsætninger for at vurdere den nærmere sammenhæng mellem de enkelte etaper og tiltag af den nævnte art, der skal beskytte naturen i området.

På det foreliggende grundlag kan jeg imidlertid konstatere, at der kan være et problem, såfremt der eksempelvis kun er sikkerhed for, at etape 1 realiseres, mens det er usikkert, om de øvrige etaper vil blive realiseret. Det er i så fald et spørgsmål, om ekspropriation af hele arealet er nødvendigt og dermed lovlig på nuværende tidspunkt. Kommunen bør sikre sig, at der er et forsvarligt grundlag for at lægge til grund, at alle etaper med overvejende sandsynlighed vil blive realiseret. Dette kan gøres ved at kræve retligt bindende garantier, for at Bestseller A/S kan og vil dels erhverve arealerne til (mindst) kommunens udgifter til ekspropriation af arealet, dels realisere samtlige etaper inden for en overskuelig tidshorisont, dvs. i løbet af nogle få år.

Forholdsmæssighedskravet

Det er en følge af proportionalitetsprincippet, at der skal være et rimeligt forhold mellem den samfundsmæssige interesse i ekspropriationen og indgrebets intensitet i forhold til ejeren. Navnlig når der eksproprieres til fordel for en anden privat person eller virksomhed, skærpes kravet om forholdsmæssighed.

Fra administrativ praksis kan nævnes NKO 2000, nr. 214. I sagen fandt Naturklagenævnet ikke, at ekspropriation til udvidelse af en flyveplads, for at der kunne etableres spiloptræk til svævefly, var lovlig. Hensynet til brugerne af flyvepladsen var ikke tilstrækkeligt tungtvejende i forhold til det meget betydelige indgreb, der var tale om over for ejeren, der bl.a. fik ødelagt sin bedste mark, der var centralt beliggende for driften. Det blev tillige tillagt betydning, at brugerne af flyvepladsen inden for rimelig afstand herfra kunne benytte en anden flyveplads.

Endvidere kan fra ligeledes administrativ praksis nævnes KFE 1999.254, der også vedrører spørgsmålet om alternative placeringer, men som dog ikke direkte kommer ind på

forholdsmæssighedsproblemstillingen. I denne sag, der drejede sig om et butikcenter, som en privat bygherre ville opføre, blev kommunens lokaliseringsvalg uden videre accepteret af Naturklagenævnet. Reelt foretog nævnet ikke nogen vurdering af forholdsmæssigheden i denne sag. Heller ikke NKO 1993, nr. 3, om ekspropriation til en golfbane, hvor forholdsmæssigheden af indgrebet måske nok kunne diskuteres, underkendes ekspropriationen på grund af, at interessen ikke var tungtvejende nok (den underkendes derimod, fordi den ikke var nødvendig for at realisere den pågældende plan). Naturklagenævnets praksis kan måske forsigtigt udlægges således, at underkendelse som følge af, at interessen i at realisere en plan ikke er tilstrækkeligt tungtvejende, har undtagelsens karakter – hvis interessen i realisation er meget svag, og indgrebet er meget intensivt, kan der blive tale om underkendelse. Men har interessen "sædvanlig" styrke, må prøvelsen af afvejningen af de forskellige interesser være mere tilbageholdende.

Retspraksis viser, at domstolene også prøver om indgrebet er tilstrækkeligt velbegrunder, jf. UfR 2000.577/1 H om ekspropriation til en sti ved Als Sund, UfR 1988.33 H om placeringen af en kirkegård og UfR 1989.559 H om ekspropriation til en cykelsti. Den sidste dom tyder dog på en vis tilbageholdenhed med hensyn til vurderingen af, om arealanvendelsen er hensigtsmæssig, idet der ifølge Højesteret tilkommer kommunen et skøn i så henseende, ligesom retten ikke i sagen fra 1988 fandt grundlag for at tilsidesætte forvaltningens afvejning. Formuleringerne tyder således på, at domstolene i nogen grad er tilbageholdende i prøvelsen af forholdsmæssigheden i disse tilfælde.

Sådan som sagen foreligger oplyst for mig, er der ikke i denne sag tale om et lige så intensivt indgreb for så vidt angår arealets placering som i NKO 2000, nr. 214, og hensynet til Bestseller A/S er tungerevejende, fordi der ikke er relevante alternativer – i modsætning til f.eks. UfR 1988.33 H. Dertil kommer, at ekspropriationen sker af hensyn til en erhvervsaktivitet, hvilket alt andet lige gør, at sagen yderligere adskiller sig fra NKO 2000, nr. 214. Omvendt er det ifølge oplysningerne i stævningen en meget stor andel af ejendommen, der eksproprieres. Efter min vurdering er dette forhold dog næppe tilstrækkeligt til, at der vil være grundlag for at underkende en ekspropriation som følge af, at interessen i indgrebet ikke står mål med indgrebets intensitet.

Sammenfattende er det ikke sandsynligt, at ekspropriationen vil blive underkendt som uforholdsmæssigt indgribende.

2.3.3. Egnethedskravet

En skønsmæssig forvaltningsakt, herunder en afgørelse om ekspropriation, skal være egnet til at realisere det mål, som forfølges med forvaltningsakten. Hvis det formål, hvortil der eksproprieres, af forskellige grunde alligevel ikke kan realiseres, vil ekspropriation ikke være lovlig. Det er ikke umiddelbart enkelt at rubricere dette krav i forhold til de sædvanlige krav til en forvaltningsakt, men man kan måske anskue det som et spørgsmål om, at ekspropriationsbeslutningen er uegnet til at fremme planen, hvis planen af andre grunde alligevel ikke kan realiseres, selvom der eksproprieres.

Det vil kunne være tilfældet, hvor realisering – som det er tilfældet i denne sag – kræver en række tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning. Som anført i afsnit 1 har jeg lagt til grund, at der er givet enten tilladelse/dispensation eller forhåndsbesked herom. Det bemærkes dog, at det for så vidt angår de tilfælde, hvor kommunen selv har kompetence til at give tilladelse eller dispensation, efter min opfattelse ikke er tilstrækkeligt, at kommunalbestyrelsen har den holdning eller principielt beslutter, at den vil give tilladelse eller dispensation. Det, som taler for, at det må kræves en egentlig sagsbehandling i henhold til de pågældende love, er hensynet til, at dispensationerne m.v. træffes på et sagligt og forsvarligt grundlag. Der må derfor formentlig kræves en vis sagsbehandling af de enkelte tilladelser eller dispensationer, hvis en forhåndsbeslutning skal kunne anses for lovlig og gyldig, formentlig mindst svarende til, hvis der skulle gives en bindende forhåndsbesked. Muligvis bør der træffes formel afgørelse. Der foreligger mig bekendt ikke domstolsafgørelser om spørgsmålet, men det kan ikke udelukkes, at en domstol vil underkende en ekspropriationsbeslutning som ulovlig, fordi der ikke på ekspropriationstidspunktet forelå de fornødne tilladelser m.v. til realisering af planen. Selvom domstolene måtte acceptere, at der først gives tilladelse efterfølgende, må man forvente en særlig intensiv prøvelse af, om tilladelserne er sagligt begrundede – jo mere løst grundlaget har været på ekspropriationstidspunktet, jo mere nærliggende vil en intensiveret prøvelse være.

3. Konklusion

Som nævnt allerede i afsnit 1 er det min opfattelse, at det efter omstændighederne vil kunne være lovligt at træffe beslutning om ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplan 20.56.1-1.

Som ligeledes nævnt er der dog nogle forskellige forudsætninger, som skal være opfyldt, nemlig

- at der ikke eksproprieres et større areal, end det er nødvendigt på nuværende tidspunkt. Det kan især tænkes at være problematisk, hvis der er en ikke helt ubetydelig risiko for, at Bestseller A/S ikke vil realisere alle etaperne, eller realisation har meget lange udsigter.
- at ejeren ikke har udfoldet seriøse bestræbelser på selv at forsøge at realisere planen og – når det kommer til stykket – heller ikke hverken kan eller vil realisere planen. Kommunen bør i det mindste opfordre ejeren til inden for en rimelig frist at fremlægge dokumentation for sådanne forsøg, inden ekspropriationen gennemføres. Det kan muligvis være påkrævet at indrømme ejeren en frist på f.eks. 6 måneder til selv at realisere planen
- at de tilladelser, dispensationer, mv., som er en forudsætning for realisering af lokalplanen, er tilvejebragt, eller der er givet (bindende) forhåndsbesked herom. Det gælder også, hvor det er kommunen selv, der er den kompetente myndighed.

Sammenfattende kan det ikke udelukkes, at ekspropriation på nuværende tidspunkt vil være lovligt, men kommunen bør nøje overveje, om alle de nævnte forudsætninger er opfyldt.

Søren H. Mørup
- Professor, dr.jur.

Brabrand, den 20. juni 2007



Haderslev Kommune
Rådhuset
Gåskærgade 26-28
6100 Haderslev

Sendt pr e-post

25-04-2008

TILSYNET
MED KOMMUNERNE
I REGION SYDDANMARK

STATSFORVALTNINGEN SYDDANMARK
STORETORV 10
6200 AABENRAA

Vedrørende anmodning om dispensation fra reglerne om offentligt udbud.

JOURNAL NR.: 2008-614/105
SAGSBEHANDLER: SBSOE
DIREKTE TELEFON: 7256 7982

Haderslev Kommune har den 10. april 2008 søgt om dispensation fra reglerne om offentligt udbud ved salg af henholdsvis matr. nr. 115, 252 og ca. 20 ha. af matr.nr. 286, alle Bramdrup, Moltrup til Bestseller A/S eller ordre ved et af Bestseller-koncernen fuldt ejet selskab.

TELEFON: 7256 7900
TELEFAX: 7462 8409
CVR-NR. 66-75-07-28
EAN-NR. 5798000362291
syddanmark@statsforvaltning.dk
www.statsforvaltning.dk

Det fremgår af henvendelsen, at Haderslev Kommune den 28. februar 2008 traf beslutning om ekspropriation og at der er tilbudt et erstatningsbeløb på 65 kr. pr. m², som er blevet accepteret af lodsejerne.

EKSPEDITIONSTID:
MANDAG - ONSDAG: 10.00-15.00
TORS DAG: 10.00-17.00
FREDAG: 10.00-13.00

Statsamtet Sønderjylland har den 28. juni 2006 afgivet forhåndstilkendegivelse om dispensation fra udbudsreglerne under forudsætning af, at der ikke skete ændringer i de forudsætninger, der begrundede kommunens henvendelse til statsamtet, og som var beskrevet i kommunens henvendelse til statsamtet.

TELEFONTID:
MANDAG-ONSDAG: 09.00-13.00
TORS DAG: 12.00-16.00
FREDAG: 09.00-13.00

Følgende fremgår blandt andet af statsamtets brev :

" Følgende fremgår af de fremsendte bilag:

- Bestseller A/S ønsker at etablere et europæisk centrallager, hvorfra virksomhedens produkter kan distribueres til det nord-europæiske og skandinaviske marked.
- Sønderjyllands Amt har overfor Miljøministeriet oplyst, at det ikke har været muligt at finde egnede placeringsmuligheder i amtet, og det derfor vil være nødvendigt at udarbejde

nye regionplanretningslinier for lokalisering af virksomheden. Amtet har endvidere oplyst, at der er tale om en virksomhed med et atypisk lokaliseringsbehov, som ikke kan tilgodeses i de erhvervsarealer, som amtet har udlagt i den hidtidige planlægning.

- Miljøministeriet har 7. oktober 2005 meddelt amtet, at ministeren vil godkende, at ministeriet i samarbejde med amtet tilvejebringer plangrundlaget for en hensigtsmæssig placering af et logistikcenter efter overgangsbestemmelsernes ikrafttræden 1. januar 2006.

- Ifølge oplysninger fra Sønderjyllands Amtskommunes hjemmeside på internettet er forslag til regionplantillægget sendt i offentlig høring i perioden 31. maj 2006 til den 26. juli 2006.

- Forslag til såvel kommuneplantillæg som lokalplan for området er ligeledes fremlagt til offentlig debat i samme periode.

- Det har ikke været muligt at opnå enighed med lodsejerne og virksomheden om købesummen, og Haderslev Kommune er derfor til sinds at anvende bestemmelserne i § 47 i lov om planlægning om ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen. Kommunen oplyser, at et alt for højt prisniveau ved overtagelse til byudvikling vil medføre, at det i fremtiden bliver væsentligt fordyrende og meget vanskeligt at gennemføre byudvikling og planlægning i almenhedens interesse.

Haderslev Kommune ønsker i den forbindelse accept af, om kommunen kan sælge arealet videre til virksomheden uden offentligt udbud.

Haderslev Kommune oplyser i den forbindelse, at det er forudsat, at kommunen ikke har omkostninger ved arealerhvervelsen.

...

Statsamtet lægger vægt på oplysningen om, at plangrundlaget søges ændret alene af hensyn til etablering af den pågældende virksomhed på det omhandlede areal, og arealet derfor er af særlig betydning for den pågældende virksomhed.

..."

Da der ikke er sket ændringer i forudsætningerne for kommunens henvendelse i juni 2006, og som var beskrevet heri, meddeler statsforvaltningen samtykke i medfør af § 2, stk. 3 i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme til salg af de omhandlede arealer til Bestseller eller ordre ved et af Bestseller-koncernen fuldt ejet selskab uden offentligt udbud.

Statsforvaltningen har noteret sig, at den endelige købesum skal opgøres, således at Haderslev Kommune ikke har omkostninger ved arealerstatningen.

Afgørelsen vil snarest blive offentliggjort på statsforvaltningens hjemmeside på internettet (www.statsforvaltning.dk).

Med venlig hilsen

Ninna Würtzen
direktør

/Stella Böttger
specialkonsulent