



Haderslev

## 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 ekspropriations sagen 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 af 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 trafikunge 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 eksisterede 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 landbrugsjordsprisen til 180.000 kr. ha, og erhvervsjordsprisen til 350.000 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 briste, 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 friholdelsesaftale 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