



Bilka One Stop

Danske MiljøAdvokater
First Hotel Grand, Odense – 21. maj 2014

Partner, advokat (H) Håkun Djurhuus
Bech-Bruun

Sagsstrategi?

Grundlæggende oplysninger:

1. Københavns Kommune offentliggjorde i 1999 et lokalplanforslag. Lokalplanen skulle udgøre det planlægningsmæssige grundlag for den centrale del af Ørestaden. Lokalplanen skulle muliggøre opførelse af et detailhandelscenter med et bruttoetageareal for butikker på 70.000 m², hvoraf højst 25 % af bruttoetagearealet måtte anvendes til dagligvarehandel. Forslaget skulle muliggøre etablering af "*een dagligvarebutik/hypermarked med et bruttoetageareal på maksimalt 15.000 m²*". Planen var at etablere en Bilka One Stop.
 2. 28. februar 2000: Miljøministeren nedlægger veto mod kommuneplantillæget og lokalplanforslaget under henvisning til bl.a. "*...at fravigelserne af lovens hovedlinje med hensyn til maksimale butiksstørrelser ikke er planlægningsmæssigt velbegrundede*".
 3. Sommeren 2000: Der indledes forhandlinger mellem miljøministeren og Københavns Kommune. Løsning: Bilka er ikke en dagligvareforretning, men en naturlig del af et "*stormagasin*", der tillades indrettet i Fields med et areal på 17.000-25.000 m².
-

4. Miljøministeren: *"Sammenhængende hermed kan det betragtes som en særlig planlægningsmæssig begrundelse, at et stormagasin på 17.000 m² bruttoetageareal ... med en udvidelsesmulighed på 8.000 m²".*
 5. Der tillades i butikscentret Fields et stormagasin. I den øvrige del af butikscentret må butikkerne ikke overstige 3.000 m².
 6. Der vedtages kommuneplantillæg, hvorefter: *"Højst 25% af bruttoarealet inkl. den del af butikker, der både forhandler udvalgs- og dagligvare, må anvendes til dagligvarehandel."*
 7. Københavns Kommune vedtager ny lokalplan: *"Udover ovennævnte kan der etableres et stormagasin med et bruttoetageareal på op til 25.000 m². Højst 25 % af bruttoetagearealet inkl. butikker, der både forhandler udvalgs- og dagligvare, må anvendes til dagligvarehandel."* (Svarende til 6.250 m²).
 8. Lokalplanen blev påklaget under anbringende af, at planbestemmelserne om etablering af et stormagasin indebærer en omgåelse af detailhandelsreglerne. Nævnet stadfæster plangrundlaget.
 9. Naturklagenævnet *"godkender"* løsningen.
 10. Naturklagenævnet frifindes af Østre Landsret (sagen indbragt af Ama'r Mod Overflødige Storcentre).
-

11. Kommunen godkender opførelse af et butikscenter på 40.000 m² bruttoareal og et stormagasin på 25.000 m² bruttoareal.
 12. Der accepteres indretning af en kombineret food/non-food forretning på ca. 12.000 m², Magasin på ca. 8.000 m² og en Hennes & Mauritz-forretning på 5.000 m², i alt 25.000 m² "*stormagasin*".
 13. Miljøministeriets landsplanafdeling: "*Begrebet stormagasin er ikke defineret i lovgivningen, men ministeriet er i ophævelsesskrivelsen gået ud fra den gængse opfattelse, at et stormagasin som en større butik er karakteriseret ved en overvejende andel af udvalgsvarer og et bredt sortiment af udvalgsvarer samt et mindre dagligvareareal, jf. dagligvarearealerne i Illum og Magasin.*" Landsplanafdelingen blåstempler konstruktionen "*stormagasin*".
 14. Fysisk adskillelse mellem Bilka og resten af "*stormagasinet*" godkendes af brandtekniske årsager.
 15. 15. december 2003: Naturklagenævnet godkender projektets overensstemmelse med plangrundlaget ved en 7-3 afgørelse.
-

Hvilken sagsstrategi bør vælges?

- Afgørelserne er i vid udstrækning baseret på forvaltningsmæssige skøn. Tilsidesættelse af forvaltningsmæssige skøn kræver, at der er bevis for "*klare fejl*" ved skønsudøvelsen.
 - Sagen bør forsøges flyttet fra prøvelse af forvaltningsmæssige skøn til legalitetsprøvelse.
 - Påvisning af et ugyldighedsgrundlag kræver, i en sag som den foreliggende, entydigt, at der gennemføres syn og skøn.
 - Skønsmanden konkluderede, at "*...der ikke[er] tale om en samlet enhed, men om separate butikker, der opererer individuelt og uden anden fælles ramme end den, som Fields som helhed giver.*"
 - Skønsmanden forklarede videre, at "*stormagasinet*" afveg væsentligt fra kendte stormagasiner som Illum og Magasin.
-

Østre Landsrets dom

"...finder Landsretten – i lighed med mindretallet i Naturklagenævnet – at det ved byggetilladelseerne stipulerede projekt indebar så grundlæggende afvigelser fra, hvad der efter planretligt relevante kriterier kan betegnes som et stormagasin, at dette ikke kunne etableres i medfør af den omhandlede bestemmelse i lokalplanen."

"Da de af Københavns Kommune meddelte byggetilladelser – for så vidt angår indretningen af stormagasin i butikscenter Fields – således ikke var i overensstemmelse med lokalplanen, er Naturklagenævnets afgørelse af 15. december 2003 ugyldig."

Efterspil

- Der er ikke længere hjemmel til retlig lovliggørelse.
 - Der skal derfor ske fysisk lovliggørelse.
 - Fysisk lovliggørelse, der påfører Bilka, henholdsvis Fields, tab, vil udløse erstatningskrav mod Københavns Kommune.
 - Københavns Kommune udfolder betydelige bestræbelser på at gennemføre en fysisk lovliggørelse, der ikke er fysisk. Der opereres eksempelvis med etablering af "*imaginære vægge*".
-

kontakt



- OFFENTLIG VIRKSOMHED
- Håkun Djurhuus
Partner, advokat (H) ·
København
- T +45 72 27 33 44
M +45 25 26 33 44
E djur@bechbruun.com





- www.bechbruun.com

- **København**
Langelinie Allé 35
2100 København Ø

T +45 72270000

- **Aarhus**
Frue Kirkeplads 4
8100 Aarhus C

F +45 72270027

- **Shanghai**
83 Loushanguan Road,
suite 2630, 26/F
Shanghai

E info@bechbruun.com