

5. oktober 2006
J.nr.: NKN-33-00566
(03-33/200-0421)
SNI

Afgørelse
i sagen om etablering af Føtex på Slangerupgade i Hillerød i
Hillerød Kommune

Hillerød Kommune har den 14. januar 2004 meddelt byggetilladelse til opførelse af et butikscenter (Føtex) på adressen Slangerupgade 50 i Hillerød. Afgørelsen er påklaget til Naturklagenævnet af De Samvirkende Købmænd (DSK).

Planlægningen for området samt byggetilladelsen

Området er omfattet af "Lokalplan nr. 287 for en del af Slangerupgade", der er fra 2001. Lokalplanen indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

"§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde 1 Centerformål.

Delområde 1 må kun anvendes til erhvervs- og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i området uden gene for omgivelserne så som butikker, kontorer, klinikker og restauranter, samt kulturelle formål.

Inden for området må højst indrettes og nyopføres 8.010 m² bruttoetageareal til butiksformål.

På ejendommen matr.nr. 23 b, 23 f, og 24 Trollesvang og matr.nr. 6 as Hillerødsholm kan der nyopføres 5.000 m² butiksareal. Der kan etableres både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. De enkelte butiksenheder må ikke være større end 3.000 m² for dagligvarebutikker og ikke over 1.000 m² for udvalgswarebutikker. Der kan dog indrettes én udvalgswarebutik på 1.500 m²."

Hillerød Kommune meddelte den påklagede byggetilladelse på en række vilkår, herunder at lokalplan nr. 287 nøje blev overholdt. Kommunen

modtog reviderede bygningstegninger, der blev godkendt i juni 2004.

Kommunen opgjorde i den forbindelse butiksbyggeriet således:

- dagligvarebutik 2.997 m²
- specialbutikker 781 m²
- centertorv 467 m².

Det samlede butiksareal udgør således 4.245 m².

Herudover omfattede det godkendte byggeri sikringsrum, P-kælder og P-tagdæk.

Butiksbyggeriet er opført og åbnet i efteråret 2005. Bygningen er indrettet således, at der i stueetagen er et indgangsparti med et vindfang, der åbner mod et gangareal (centertorv). På centertorvets venstre side ligger der nærmest vindfanget elevatorer til P-kælder og P-tag, dernæst en kiosk, en café og en bager. På centertorvets højre side ligger kundeservice og indgangen til dagligvarebutikken nærmest vindfanget og derefter dagligvarebutikkens kasselinie. Kiosken og bageren har selvstændige kasser.

Der er i loftet anbragt rullegitre for enden af dagligvarebutikkens kasselinie, indgang og kundeservice. Gitrene er ikke umiddelbart synlige i butikslokalet.

Klagen

De Samvirkende Købmænd har gjort gældende, at byggeriet overskrider den ifølge lokalplanen tilladte størrelse for dagligvarebutikker på 3.000 m², og at butikkens etablering således er i strid med planlovens og lokalplanens bestemmelser.

DSK bestrider, at de funktioner, der er benævnt "specialbutikker" kan anses for selvstændige butikker. Der er efter DSK's opfattelse tale om et almindeligt supermarked med én stor selvbetjeningsafdeling og nogle mindre betjente afdelinger. Området med lager, bageri, kioskområde, centerarkade, foyer og vindfang ("specialbutikker" og "centertorv") skal derfor medregnes i det samlede bruttoetageareal med i alt 1.248 m².

DSK har henvist til Naturklagenævnets afgørelse i sagen om opførelse af et butikscenter i Ribe Kommune, hvor nævnet i en tilsvarende sag kom frem til, at Føtex i Ribe er opført i strid med den gældende lokalplan for området, idet bl.a. arealer, der omfatter lager, kiosk og bager, skal indgå i opgørelsen af dagligvarebutikkernes bruttoetageareal.

Kommunens udtalelse

Hillerød Kommune har udtalt, at det ved sagsbehandlingen af Føtex Butikscenter var afgørende for kommunen, at dagligvarebutikken ikke oversteg de 3.000 m², der er den maksimalt tilladte størrelse ifølge lokalplanens § 3.1.

Kommunen har henvist til, at miljøministeriets landsplanafdeling i et brev til Frederikssund Kommune har udtalt, at det er den enkelte kommune, der i forbindelse med behandlingen af en byggesag skal afgøre, om der er tale om en eller flere butikker eller flere butiksenheder i samme bygning. For kommunen har det været væsentligt, at landsplanafdelingen i samme brev udtalte, at etablering af faste vægge til afgrænsning mellem butiksenheder kan erstattes med et rullegitter under forudsætning af, at gitteret er placeret således, at der også i åbningstiden reelt er tale om en klar afgrænsning af de enkelte butikker.

På den baggrund krævede kommunen i den konkrete sag, at der blev opsat rullegitter til afgrænsning af dagligvareenheden og specialbutikkerne. Kommunen har endvidere lagt vægt på, at såvel rullegitter som kasselinie definerer en klar afgrænsning mellem centertorvet og de øvrige butiksenheder samt, at der er etableret særskilte lager- og personalefunktioner i butikscentret samt adskilte kasselinier. Efter en konkret vurdering skønnede kommunen, at Føtex butikscenter levede op til landsplanafdelingens udmeldinger.

Klagerens supplerende bemærkninger

DSK har kommenteret kommunens udtalelse og har herunder fastholdt, at byggeriet overskrider den maksimalt tilladte størrelse for dagligvarebutikker. DSK finder, at det i den sammenhæng er uden betydning, at der er opsat et rullegitter. Det er ikke tilstrækkeligt til at etablere "selvstændige butikker", at der etableres rullegitre mellem de forskellige funktioner.

Dette følger efter DSK's opfattelse af Naturklagenævnets afgørelse i Ribe-sagen, hvor det blev slået fast, at det ikke i sig selv kunne føre til en anden vurdering af sagen, at bager og kiosk har udvidet åbningstid i forhold til dagligvarebutikken. Det er også sædvanligt i et almindeligt supermarked, at f.eks. bager og kiosk åbner tidligere end dagligvarebutikken og at denne af samme grund er lukket med et rullegitter.

Efter DSK's opfattelse viser landsplanafdelingens ovennævnte udtalelse til Frederikssund Kommune, at der kræves mere end et rullegitter i loftet til at etablere en egentlig adskillelse mellem selvstændige butikker. Det fremgår af udtalelsen, at brug af rullegitter som opdeling mellem selvstændige butiksenheder forudsætter, at gitteret er placeret således, at der også i åbningstiden reelt er tale om en klar afgrænsning af de enkelte butikker. Et rullegitter, der er rullet op i dagligvarebutikkens åbningstid, betyder ikke, at der "reelt er tale om en klar afgrænsning". DSK har endvidere anført, at det heller ikke kan have betydning, at kasselinjen er placeret på en linie ved udgangen af dagligvarebutikken, idet denne konstruktion er sædvanlig i et almindeligt supermarked, der har nogle mindre betjente afdelinger på den anden side af kasselinien.

Naturklagenævnet har den 21. september 2006 besigtiget Føtex på Slangerupgade sammen med sagens parter. Det blev herunder fra Føtex side anført, at dette byggeri adskiller sig fra Føtex i Ribe ved, at dagligvarebutikken i Hillerød er afgrænset fra resten med et rullegitter. Desuden er der forskel i gulvbelægningen. Det blev oplyst, at gitteret ikke rulles ned, bortset fra i afprøvningsøjemed. Gitteret giver imidlertid mulighed for, at specialbutikkerne vil kunne holde åbent særskilt. DSK anførte, at der er tale om én stor dagligvarebutik, idet der ikke er en fast fysisk adskillelse mellem de enkelte butikker. DSK henviste til, at der ved de udstillede blomster på fortovet udenfor butikken er opsat et skilt, hvoraf det fremgår, at blomsterne kan betales både i dagligvarebutikken, i kundeservice og i kiosken. Dette illustrerer efter DSK's opfattelse tydeligt, at der er tale om én butik.

Naturklagenævnets afgørelse

I sagens afgørelse har deltaget 8 af nævnets 10 medlemmer: Mikkel Schaldemose (formand), Bent Hindrup Andersen, Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise Andreasen, Martin Glerup, Leif Hermann, Mogens Mikkelsen, og Poul Søgaard.

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Naturklagenævnet alene tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med kommunens afgørelser efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om etableringen af Føtex på Slangerupgade er i overensstemmelse med lokalplan nr. 287.

Planlovens § 15, stk. 8, bestemmer, at en lokalplan, der giver mulighed for etablering af butikker, skal indeholde bestemmelser om det maksima-

le bruttoetageareal for de enkelte butikker og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål.

Det er i overensstemmelse hermed fastsat i § 3.1 i lokalplan nr. 287, at en dagligvarebutik i området ikke må være større end 3.000 m².

Hillerød Kommune har meddelt byggetilladelse til et byggeri, der efter det oplyste omfatter en dagligvarebutik på 2.997 m², specialbutikker på sammenlagt 781 m² og et centertorv på 467 m², dvs. i alt 4.245 m².

Planloven definerer ikke, hvad der nærmere skal forstås ved en butik, herunder heller ikke hvordan en butik afgrænses i forhold til andre enheder i et butikscenter.

Hillerød kommune har anført, at bager, kiosk og caféområde er specialbutikker. Disse og arealet mellem dem og rullegitret for enden af kasselinien (centertorvet) er efter kommunens opfattelse ikke en del af dagligvarebutikkernes bruttoetageareal. Kommunen har i den forbindelse henvist til en vejledende udtalelse af 20. december 2000 fra Miljøministeriet, Landsplanafdelingen, til Frederikssund Kommune. Efter kommunens opfattelse fremgår det heraf, at rullegitre er tilstrækkelige til at adskille forskellige butikker.

Landsplanafdelingen har i den pågældende udtalelse bl.a. anført:

"Planloven indeholder ingen bestemmelser om, hvordan de enkelte butiksenheder skal afgrænses, men reglerne om butiksstørrelser i planloven forudsætter, at de enkelte butikker er selvstændige enheder.

Det er den enkelte kommune, der i forbindelse med behandlingen af en byggesag skal afgøre, om der er tale om én butik eller flere butiksenheder i samme bygning.

Skal der være tale om flere butikker i samme bygning, er det efter Landsplanafdelingens opfattelse som udgangspunkt en forudsætning, at hver butiksenhed afgrænses som selvstændig butik med faste vægge, og at hver butiksenhed har adgang direkte fra det fri eller et fælles offentligt tilgængeligt område.

Hvis afgrænsningen med faste vægge delvis skal erstattes med et rullegitter ud mod en butiksarcade, må det efter afdelingens opfattelse forudsætte, at der også i åbningstiden reelt er tale om en klar afgrænsning af de enkelte butikker."

DSK har bl.a. henvist til Naturklagenævnets afgørelse af 21. marts 2005 i sagen om Føtex i Ribe Kommune. I denne sag var der også rejst spørgsmål om, hvorvidt der var tale om en eller flere butikker. Sagen er imidlertid ikke helt sammenlignelig med denne konkrete sag, idet Føtex i Ribe ikke er forsynet med rullegitter.

Som i sagen om Føtex i Ribe finder Naturklagenævnet, at der i Føtex i Hillerød er en så begrænset fysisk adskillelse mellem de enkelte dele af butikken, at disse overfor omgivelserne må fremstå som en sammenhængende butiksenhed, hvor kiosken, bageren og caféområdet udgør særlige betjente afdelinger af dagligvarebutikken.

Naturklagenævnet finder ikke, at ophængning af rullegitre for enden af selvbetjeningsafdelingens kasselinie i sig selv kan medføre, at det samlede areal får karakter af et butikscenter med flere selvstændige butikker og et centertorv.

På den baggrund og efter en samlet vurdering finder Naturklagenævnet således, at der er tale om én samlet dagligvarebutik på i alt 4.245 m². Efter lokalplanens § 3.1. må dagligvarebutikker ikke være større end 3.000 m². Den omhandlede butik er således etableret i strid med lokalplanens bestemmelser.

Det påhviler herefter kommunen at foranledige, at forholdene lovliggøres.

På Naturklagenævnets vegne

Signe Andersen
Fuldmægtig