

INDLEVERET VIA HJØRRING KOMMUNES HJEMMESIDE

Hjørring Kommune
Team Plan
Springvandspladsen 5
9800 Hjørring

INDSIGELSE MOD UDLÆGNING AF NYT AFLASTNINGSOMRÅDE VED A. F. HEIDEMANN'S VEJ I FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2025

1. INDLEDNING

På vegne af De Samvirkende Købmænd (DSK) og Coop Danmark A/S skal vi gøre indsigelse mod forslaget om udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej i Hjørring Kommunes forslag til Kommuneplan 2025 (herefter "kommuneplanforslaget"). Aflastningsområdet er i kommuneplanforslaget foreslået udlagt som et nyt rammeområde nr. 111-R15.¹

Det er vores vurdering, at kommuneplanforslagets udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej, herunder kommuneplanforslagets forudsætninger for udlægningen af aflastningsområdet, ikke er i overensstemmelse med planlovens detailhandelsregler og derfor vil være ulovlig og ugyldig.

Vores indsigelse beror på følgende synspunkter:

- at kommuneplanforslagets udlægning af A. F. Heidemanns Vej til et nyt aflastningsområde - de facto - er et nyt forsøg på at etablere det detailhandelsområde, som blev underkendt ved Planklagenævnets afgørelse af 22. marts 2023 (sagsnr. 22/11256 og 22/11987), jf. afsnit 2.1,
- at kommuneplanforslaget ikke lovligt kan fastsætte retningslinjer om branchebegrænsning i aflastningsområdet (dvs. retningslinjer om, at butikker med et bestemt varesortiment ikke må etableres i aflastningsområdet), jf. afsnit 2.2,
- at kommuneplanforslagets definition af henholdsvis dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker er i strid med den planretlige definition af butikstyperne, jf. afsnit 2.3,

¹ Forslag til kommuneplanrammer, side 537-538.

ADVOKATFIRMA

WWW.KROMANNREUMERT.COM
CVR-NR. DK 62 60 67 11

SENIOR ASSOCIATE, ADVOKAT

MIKKEL VINDFELDT
AARHUS
DIR. +45 38 77 42 74
MOB. +45 24 86 00 29
MVI@KROMANNREUMERT.COM

ANSVARLIG PARTNER

JACOB MØLLER

24. SEPTEMBER 2025

SAGSNR. 1079631 MVI/MVI

DOK. NR. 1079631-578731200-66

- at A-Z-butikken på A. F. Heidemanns Vej rettelig må anses for at være en dagligvarebutik, hvilket har retlige implikationer for kommuneplanforslagets udlægning af et nyt aflastningsområde, jf. afsnit 2.4, og
- at kommuneplanforslaget på sigt risikerer at muliggøre en hypermarkedslignende konstruktion i strid med planlovens eksplicitte forudsætninger, jf. afsnit 2.5.

Af disse grunde skal vi henstille til, at Hjørring Byråd forkaster udlægningen af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej i kommuneplanforslaget.

2. INDSIGELSER MOD UDLÆGNING AF NYT AFLASTNINGSOMRÅDE VED A. F. HEIDEMANNS VEJ

2.1 Kommuneplanforslaget udlægger det detailhandelsområde, som Planklagenævnet tidligere har underkendt

2.1.1 Kommuneplanforslagets indhold

Samtidig med, at kommuneplanforslaget udlægger A. F. Heidemanns Vej til et nyt aflastningsområde, følger det af kommuneplanforslagets sammenfatning af miljøvurderingen, at "*[b]ydelscenteret [ved Bispensgade] omdannes til lokalcenter. Afgrænsningen ændres så der udtages et par ejendomme i den nordlige del som ikke anvendes til detailhandel. På grund af omdannelsen ændres den samlede arealramme fra 6.200 m² til 3.000 m².*"²

På denne baggrund omdannes det udlagte bydelscenter ved Bispensgade i kommuneplanforslagets retningslinje 5.3 og i rammebestemmelserne til et lokalcenter.³

2.1.2 Vores vurdering og indsigelse

Det er vores vurdering, at kommuneplanforslagets udlægning af A. F. Heidemanns Vej til et nyt aflastningsområde samtidig med, at bydelscentret ved Bispensgade omdannes til et lokalcenter, de facto udgør et fornyet forsøg på at udlægge det detailhandelsområde, som Planklagenævnet ophævede ved sin afgørelse af 22. marts 2023 (sagsnr. 22/11256 og 22/11987).

Som begrundelse for at ophæve Hjørring Kommunes tidligere planlægning for et detailhandelsområde (bydelscenter) ved A. F. Heidemanns Vej anførte Planklagenævnet i sin afgørelse:

"Et enstemmigt Planklagenævn finder, at det nye bydelscenter vil henvende sig til et større opland end det opland, som er defineret i kommuneplantillægget. Nævnet lægger herved vægt på, at det efter nævnets opfattelse er usandsynligt, at bydelscentret ikke vil henvende sig til det boligområde, der ligger umiddelbart nordvest for centret.

² Kommuneplanforslaget, side 15 og 100.

³ Kommuneplanforslaget, side 198, og forslag til kommuneplanrammer, side 489-490.

Bydelscentret er desuden placeret kun 430 m fra det eksisterende bydelscenter ved Bispensgade, som ligger nordvest fra planområdet.

Planklagenævnet finder, bl.a. henset til den korte afstand mellem bydelscentrene, at det er sandsynligt, at bydelscentrene delvist vil komme til at betjene det samme opland. Dette gælder uanset Ringvejens eventuelle barriereeffekt."

Planklagenævnets vurdering af påvirkningerne ved et detailhandelsområde ved A. F. Heidemanns Vej, herunder på detailhandelsområdet ved Bispensgade, vil fortsat være de samme, uanset om et detailhandelsområde ved A. F. Heidemanns Vej udlægges som et bydelscenter eller som et aflastningsområde, og uanset om detailhandelsområdet ved Bispensgade er et bydelscenter eller omdannes til et lokalcenter.

Selvom kommuneplanforslaget således måtte ændre på detailhandelsområdernes planretlige "mærkater", ændrer dette ikke på de faktiske og reelle påvirkninger mellem de to detailhandelsområder - og at dette netop bl.a. var grundlaget for, at Planklagenævnet tidligere underkendte Hjørring Kommunes planforslag om et nyt detailhandelsområde (bydelscenter) ved A. F. Heidemanns Vej.

Vi skal derfor henstille til, at forslaget om udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej udtages og forkastes fra kommuneplanforslaget også af disse årsager.

2.2 Kommuneplanforslagets retningslinje om branchebegrænsning i aflastningsområder er ulovlig

2.2.1 Kommuneplanforslagets indhold

Det følger af kommuneplanforslagets retningslinje 5.2, at "[i] aflastningsområderne må der ikke etableres udvalgsvarebutikker, der overvejende sælger beklædning, sko, smykker, briller, accessories eller personlig pleje, herunder kosmetik".⁴ Om baggrunden for den fastlagte branchebegrænsning anføres det bl.a. i redegørelsen til retningslinjen:

"Bymidstens kernebrancher er udvalgsvarebutikker, der sælger tøj, sko, smykker, briller, accessories som tasker, hatte mv. og personlig pleje og kosmetik, som dækker over makeup, sæber og andre produkter til personlig pleje. Det er de brancher som udgør størstedelen i omsætning i bymidten, og derfor de brancher der er væsentlige for handlens overlevelse i bymidten. For at sikre at aflastningsområderne ikke udkonkurrerer bymidten, er det ikke muligt at etablere butikker der hovedsageligt sælger disse varegrupper. [...]." (vores understregning).⁵

Med henvisning til retningslinje 5.2 fastsættes det i bestemmelserne for det nye rammeområde nr. 111-R15 ("Aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej og Vandværksvej, Hjørring"), at der indenfor det udlagte aflastningsområde må etableres "udvalgsvarebutikker der forhandler varer, som ikke ligger inden for bymidstens kernebrancher".⁶

⁴ Kommuneplanforslaget, side 196.

⁵ Kommuneplanforslaget, side 197.

⁶ Forslag til kommuneplanrammer, side 537.

Det følger af såvel kommuneplanforslaget som den underliggende miljørapport til kommuneplanforslaget, at den i retningslinjen fastlagte branchebegrænsning er lagt til grund som en forudsætning ved den detailhandlertekniske vurdering af de konsekvenser, som bl.a. udlægningen af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej vil kunne få for detailhandlen i Hjørring Kommune. Det anføres bl.a. i miljørapporten til kommuneplanforslaget:

"Med Kommuneplan 2025 er der indført begrænsninger på de udvalgsvarerbrancher, der er mulighed for i aflastningsområderne, og som har til formål at sikre, at kernebrancherne i bymidten ikke kan være i aflastningsområderne. Det er i vurderingerne af påvirkninger forudsat, at branchebegrænsningerne i Kommuneplan 2025 vil blive fulgt op med lokalplaner, som vil sikre, at begrænsningerne kan håndhæves effektivt. Kommuneplan 2025 indebærer dermed også, at der med opfølgning i efterfølgende lokalplaner ikke vil være mulighed for, at de eksisterende butikker i aflastningsområdet ved Frederikshavnsvej kan skiftes til butikker, der forhandler bymidtens kernebrancher. Sammen med minimumsbutiksstørrelserne er der med begrænsningerne på brancher skabt planlægningsmæssigt grundlag for at sikre, at der hverken i nye eller eksisterende butiklokaler indrettes butikker, der forhandler bymidtens kernebrancher. Der er ikke regnet på, hvor stor omsætning, der kunne tænkes at flytte fra bymidten til aflastningsområderne, hvis begrænsningerne på brancher ikke var blevet indført i kommuneplanen. [...]" (vores understregning).⁷

2.2.2 Vores vurdering og indsigelse

Det er vores vurdering, at kommuneplanforslaget ikke lovligt - dvs. indenfor planlovens rammer - kan fastsætte branchebegrænsninger, der nærmere regulerer detailhandelsbutikkernes varesortiment, udover planlovens egen sondring mellem butikstyperne (dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker mv.).

Det var således allerede forud for den nugældende planlov og detailhandelsreglernes indførelse i planloven fastslået, at der ikke i planlægningen kunne ske en nærmere regulering af detailhandelsbutikkernes varesortiment.⁸

At der ikke lovligt kunne ske en regulering af detailhandelsbutikkernes varesortiment blev ligeledes lagt til grund i Detailhandelsudvalgets rapport af marts 1996, der dannede grundlag for indførelsen af detailhandelsreglerne i planloven i 1997. I rapporten blev gældende ret efter planloven udlagt således:

"Kommunalbestyrelsen kan regulere, hvor der må etableres forretninger med dagligvarer og udvalgsvarer, og efter omstændighederne fastsætte bestemmelser om butiksstørrelser. Kommunalbestyrelsen kan også søge at sikre et områdes anvendelse til detailhandel, f.eks. ved at udelukke liberale erhverv i dele af et område eller i dele af bygninger.

⁷ Miljøvurdering af forslag til Kommuneplan 2025, side 54-55.

⁸ Der henvises til domskommentaren til Højesterets dom i U 1975.743 H, hvori medvoterende højesteretsdommer, F. Thygesen, anførte, at "[d]et må derimod normalt ligge uden for rammene for en byplanvedtægt at lade dens eventuelle regler om ejendommenes benyttelse indeholde nærmere forskrifter om, hvilke varegrupper, der kan sælges fra dem", jf. U 1975B.400. Der henvises desuden til miljøministerens besvarelse af 29. oktober 1985 på spørgsmål nr. 34 fra Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg.

I lokalplanbestemmelserne kan der opdeles mellem detailhandel og engroshandel. Detailhandel kan endvidere opdeles i dagligvarer og udvalgsvarer. Kommunalbestyrelsen kan ikke regulere varesortimentet i den enkelte forretning yderligere." (vores understregning).⁹

Denne retsstilling er - efter detailhandelsreglernes indførelse i planloven i 1997 - fortsat opretholdt, hvilket er entydigt fastslået i klagenævnspraksis. Det følger således af Naturklagenævnets afgørelse af 12. december 2002 (sagsnr. 97-33/600-0298):

"Det fremgår af planloven og praksis, at der planlægningsmæssigt kan sondres mellem detail- og engrosforretninger og mellem dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker, butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende (udvalgsvare)grupper, og mindre butikker, der sælger egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Yderligere sondringer anses ikke at være planlægningsmæssigt relevante.

[...]. Hovedbestemmelserne om planlægning for detailhandel findes således i lovens Kapitel 2b, Planlægning til butiksformål, der er indsat i loven ved lov nr. 324 af 1997 om detailhandel m.v. Af bestemmelserne om indholdet af planlægningen på de forskellige niveauer fremgår ovennævnte sondring inden for detailhandel.

[...]. En sådan forståelse ville indebære, at enhver form for salg - fx lejlighedsvis »lagersalg« af en varegruppe, typisk beklædningsgenstande, fra lagerlokaler eller lignende eller salg af overflødig bohav fra en privat bolig - var ensbetydende med, at den pågældende ejer fik ret til at etablere en egentlig detailhandelsforretning med fuldt varesortiment og en ugentlig åbningsstid på ca. 50 timer, idet der ikke planlægningsmæssigt kan ske regulering af åbningsstid og varesortiment." (vores understregning).¹⁰

Retsstillingen er tillige tiltrådt i retslitteraturen, hvor det anføres, at "[y]derligere sondringer på grundlag af varesortiment og driftsform (discountforretninger) anses ikke for lovlige".¹¹

På denne baggrund er det vores vurdering, at den i kommuneplanforslaget fastlagte branchebegrænsning for aflastningsområder er ulovlig efter planloven.

Dette indebærer, at kommuneplanforslagets udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej, herunder den tilhørende miljørapport og foretagne detailhandelstekniske vurdering, er baseret på en ulovlig forudsætning.

Allerede af denne grund må kommuneplanforslagets udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej forkastes.

Da der ikke lovligt kan fastsættes branchebegrænsning for detailhandelsbutikkerne i aflastningsområder, er det desuden vores vurdering, at udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej vil være i strid med formålet og funktionen med et aflastningsområde, jf. hertil planlovens § 5 n, nr. 1.

⁹ Detailhandelsudvalgets rapport (1996), side 67.

¹⁰ Afgørelsen er gengivet i Naturklagenævnet Orienterer (NKO) nr. 262, MAD 2002.1501 og KFE 2003.169.

¹¹ Der henvises til Karnovs note nr. 378 til planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, og til Anne Birte Boeck: *Planloven med kommentarer* (2002), side 184.

Redegørelsen for kommuneplanforslagets retningslinje 5.2 må forstås således, at udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej vil kunne risikere at udkonkurrere bymidten i Hjørring By og dermed have betydning for handlens overlevelse i bymidten, når den forudsatte branchebegrænsning ikke lovligt kan fastsættes efter planloven.

Det følger imidlertid af planlovens detailhandelsregler, at udlægning af nye aflastningsområder har til formål "at aflaste bymidten bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan indplaceres i bymidten", og at aflastningsområder "bør ikke placeres på en sådan måde, at de samlet set vil medføre en funktionstønmning af bymidten".¹²

Den risiko for konkurrence mellem bymidten og aflastningsområdet, som udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej vil risikere at indebære, vil således være i klar modstrid med formålet og funktionen med planlovens regler om aflastningsområder.

På denne baggrund skal vi samlet henstille til, at forslaget om udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej udtages og forkastes fra kommuneplanforslaget.

2.3 Kommuneplanforslagets definition af butikstyperne er i strid med planloven

2.3.1 Kommuneplanforslagets indhold

I kommuneplanforslagets generelle rammer fastsættes følgende definition af butikstyperne "dagligvarebutik" og "udvalgsvarebutik":

"Derfor indeholde denne generelle ramme en definition af butikstyperne, som er udgangspunktet for planlægningen og placeringen af de forskellige butikstyper i Hjørring Kommune.

Nedenstående definition af dagligvarebutik og udvalgsvarebutik tager udgangspunkt i andelen af fødevarer i en butik, og det er dette, der vil være udslagsgivende for vurderingen af, om en butik karakteriseres som en dagligvare- eller udvalgsvarebutik. Det skyldes, at det er fødevarerne der giver den planmæssige belastning af et område ift. antal kunder, trafik til og fra, vareindleveringer og behovet for placering tæt ved boligområder, for at sikre borgernes lette adgang til deres 'daglige forsyning'.

Dagligvarebutik

En butik karakteriseres som en dagligvarebutik når:

- *Butikken har et bredt udvalg indenfor dagligvarer (inkl. et stort udvalg/sortiment af fødevarer, inkl. ferskvarer*), uanset hvor stor en del det 'brede udvalg' fylder i butikken og dens omsætning, og/eller*
- *Butikken hovedsageligt sælger dagligvarer i form af fødevarer.*

Udvalgsvarebutik

En butik karakteriseres som en udvalgsvarebutik når:

¹² Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 121 som fremsat, side 28 og 62, og Erhvervsstyrelsen: *Vejledning om detailhandelsplanlægning* (2017), side 9.

- *Butikken hovedsageligt sælger udvalgsvarer eller dagligvarer som ikke er fødevarer som f.eks. rengøringsmidler, personlig pleje mv.*
- *Butikken kan indeholde et mindre udvalg af fødevarer i form af konfekturer** og andre ikke ferske fødevarer.*

Har butikken et bredt udvalg/sortiment af fødevarer, eller et udvalg af ferske varer, selvom det er en mindre del af butikken, defineres den som en dagligvarebutik jf. ovenstående." (vores understregning).¹³

2.3.2 Vores vurdering og indsigelse

Det er vores vurdering, at kommuneplanforslagets definition af henholdsvis dagligvarebutik og udvalgsvarebutik fraviger fra - og dermed er i strid med - den planretlige definition af butikstyperne.

Butikstyperne er - selvom de ikke er eksplicit defineret i selve planloven - blevet fastlagt i lovforarbejderne til de løbende revisioner af planlovens detailhandelsregler og i vejledninger.¹⁴

Den nærmere definition af butikstyperne er ved afgørelse af 22. september 2025 blevet autoritativt fastlagt af Planklagenævnet, som traf afgørelsen under deltagelse af 11 nævnsmedlemmer. I afgørelsen fastslog Planklagenævnet enstemmigt:

"Planloven indeholder ikke en definition af begreberne "udvalgsvarebutikker" og "dagligvarebutikker".

Det fremgår af forarbejderne til ændringen af planloven i 2002, at planloven ikke indeholder en definition af en dagligvarebutik og udvalgsbutik, men at det forudsættes, at en dagligvarebutik altovervejende forhandler dagligvarer, mens en udvalgsvarebutik altovervejende forhandler udvalgsvarer, dvs. langvarige forbrugsvarer.

Det fremgår af et svar fra miljøministeren i forbindelse med planlovsændringen i 2007, at butikker, der sælger dagligvarer, i planlægningsmæssig henseende betragtes som dagligvarebutikker, herunder også varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

I Vejledning om detailhandelsplanlægning defineres dagligvarebutikker i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler dagligvarer. Det fremgår af vejledningen, at større dagligvarebutikker ofte har et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men uanset omfanget af udvalgsvaresortimentet betragtes som dagligvarebutikker. Udvalgsvarebutikker defineres i vejledningen i planlægningsmæssig sammenhæng som butikker, der forhandler udvalgsvarer og som ikke falder under definitionen af dagligvarebutikker.

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommen i den konkrete sag anvendes til en butik på 3.100 m², hvor butikkens andel af dagligvarer udgør 25 % af butikkens areal, dvs. 775 m². Det fremgår endvidere, at salget af dagligvarer udgør 21,9 % af butikkens samlede salg.

¹³ Kommuneplanforslaget, side 326-327.

¹⁴ Der henvises bl.a. til betænkning nr. 1476/2006, side 61, afgivet af Udvalget for Planlægning og Detailhandel, Miljøministerens besvarelse af 11. april 2007 på spørgsmål nr. 18 fra Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg, Erhvervsstyrelsen: *Vejledning om detailhandelsplanlægning* (2017), side 9, og Erhvervs- og Vækstministeriet: *Redegørelse om detailhandelsplanlægning* (2015), side 11.

Et enstemmigt Planklagenævn finder, at en udvalgsvarebutik må defineres som en butik, der altovervejende forhandler udvalgsvarer.

Et enstemmigt Planklagenævn finder herefter, at butikken i den aktuelle sag – uanset det væsentlige sortiment af udvalgsvarer – ikke kan karakteriseres som udvalgsvarebutik. Nævnet lægger herved vægt på, at 25 % af butikkens varer udgør dagligvarer, svarende til et areal på hele 775 m². Dertil kommer, at butikken har større sektioner med alene dagligvarer, se Bilag 1, billede 1-3.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at butikken er i strid med lokalplanens § 3.1, og forholdet kræver derfor dispensation, jf. planlovens § 19." (vores understregning).¹⁵

Der er dermed hverken i planlovens ordlyd, lovforarbejder eller i klagenævnspraksis grundlag for, at dagligvarebutikker kan defineres udelukkende ud fra, om butikkerne sælger én bestemt type dagligvare (fødevarer), mens butikker med (overvejende) salg af andre typer dagligvarer (f.eks. rengøringsmidler, personlig pleje mv.), men dog ikke fødevarer, holdes fuldstændig udenfor definitionen.

Der er heller ikke grundlag for, at en kommune i sin planlægning lovligt vil kunne fastlægge sin egen definition af butikstyperne, der fraviger fra den planretlige definition. Tværtimod har Planklagenævnet i sin seneste afgørelse enstemmigt og autoritativt fastslået, hvordan butikstyperne planretligt er defineret.

På denne baggrund er det vores vurdering, at kommuneplanforslagets definition af butikstyperne er i modstrid med den planretlige definition af butikstyperne som fastlagt i Planklagenævnets seneste praksis, f.eks. når kommuneplanforslaget definerer en butik, der hovedsageligt sælger dagligvarer, men som ikke er fødevarer (f.eks. salg af rengøringsmidler, personlig pleje mv.), som en udvalgsvarebutik.

Da det desuden må antages, at kommuneplanforslagets udlægning af det nye aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej er baseret på den ulovlige definition af butikstyperne, herunder f.eks. ved arealfordelingen mellem de forskellige butikstyper indenfor aflastningsområdet, er kommuneplanforslagets udlægning af aflastningsområdet baseret på en ulovlig forudsætning.

Hertil kommer, at det ikke fremstår klart, hvorvidt den tilhørende miljørapport og foretagne detailhandelstekniske vurdering er baseret på denne ulovlige forudsætning.

Vi skal derfor samlet henstille til, at forslaget om udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej udtages og forkastes fra kommuneplanforslaget.

2.4 A-Z-butikken må rettelig anses for at være en dagligvarebutik

2.4.1 Kommuneplanforslagets indhold

Det følger af kommuneplanforslagets retningslinje 5.2 for aflastningsområdet ved A. F. Heidemanns Vej:

¹⁵ Planklagenævnets afgørelse af 22. september 2025 (sagsnr. 25/04448).

"Der kan derudover etableres én udvalgsvarebutik i området på max. 10.000 m2. Muligheden kan alene anvendes til udvidelse af den eksisterende udvalgsvarebutik A-Z, der ligger i området.

Der kan først gives ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik samtidig med eller efter, at én eller flere udvalgsvarebutikker har fået ibrugtagningstilladelse."¹⁶

Udvidelsesmuligheden for A-Z er tilsvarende gentaget kommuneplanforslagets retningslinje 5.6 om rammer for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål.¹⁷

2.4.2 Vores vurdering og indsigelse

Som angivet følger det af Planklagenævnets afgørelse af 22. september 2025, at en butik med et større sortiment af dagligvarer *"ikke kan karakteriseres som udvalgsvarebutik"*, hvilket gjaldt *"uanset det væsentlige sortiment af udvalgsvarer"*.

Baseret på en gennemgang af bl.a. butiksarealer og Facebook-siden for A-Z-butikken er det vores vurdering, at A-Z-butikken rettelig må anses for en dagligvarebutik fremfor en udvalgsvarebutik. Dette beror på, at A-Z-butikken har et større sortiment af dagligvarer, f.eks. i form af helseprodukter, toiletpapir, rengøringsmidler, slik og snacks, kaffe, beauty og personlig pleje, dyrefoder, babyleje mv, ligesom at dagligvarerne er organiseret i større sektioner alene med dagligvarer.

At A-Z-butikken må kvalificeres som en dagligvarebutik har som retlige implikationer:

- dels at kommuneplanforslaget er i strid med planlovens § 5 q, stk. 3, idet A-Z-butikken tillades udvidet udover de tilladte 3.900 m2 bruttoetageareal, og
- dels at der ikke vil kunne etableres dagligvarebutikker inden for aflastningsområdet, førend der er etableret og givet ibrugtagningstilladelse til mindst én udvalgsvarebutik, jf. planlovens § 5 n, stk. 2, og § 15, stk. 2, nr. 19.¹⁸

Da kommuneplanforslaget ikke ses at forholde sig til A-Z-butikkens retlige kvalifikation eller implikationerne herved, og da den detailhandelstekniske vurdering blot har lagt til grund, at A-Z-butikken er en udvalgsvarebutik, skal vi henstille til, at forslaget om udlægning af et nyt aflastningsområde udtages og forkastes.

2.5 Kommuneplanforslaget risikerer at muliggøre en hypermarkedslignende konstruktion

Det følger af lovforarbejderne til planlovsrevisionen fra 2017, at *"[d]et er fortsat ikke hensigten at muliggøre nye hypermarkeder eller hypermarkedslignende indkøbscentre, som er butikskoncepter, hvor en større udvalgsvarebutik designmæssigt fremtræder som en identificerbar enhed sammen med en dagligvarebutik"*.¹⁹

¹⁶ Kommuneplanforslaget, side 197.

¹⁷ Kommuneplanforslaget, side 201.

¹⁸ Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 121 som fremsat, side 29 og 64, hvor det bl.a. anføres: *"En bygherre, som ønsker at opføre en dagligvarebutik i et aflastningsområde, vil således skulle sikre sig, at der også opføres udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet, ligesom bygherren skal være opmærksom på, at der først kan opnås ibrugtagningstilladelse til dagligvarebutikken samtidig med eller efter, at der er givet ibrugtagningstilladelse til en eller flere udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet."*

¹⁹ Folketingstidende 2016-17, tillæg A, L 121 som fremsat, side 28 og 65.

Lovgiver har dermed fortsat klart taget afstand fra den fremtidige etablering af hypermarkeder eller hypermarkedslignende konstruktioner.

Henset til sagens historik, herunder at der tidligere er nedlagt et statsligt veto mod et detailhandelsområde ved A. F. Heidemanns Vej med henvisning til, at der ville opstå et hypermarked, er det vores vurdering, at udlægning af et detailhandelsområde ved A. F. Heidemanns Vej vil risikere at muliggøre etableringen af en hypermarkedslignende konstruktion (i form af en ny dagligvarebutik i umiddelbar nærhed til den eksisterende A-Z-butik).²⁰

Det er således vores forventning, at den dagligvareramme på 3.100 m², som ifølge kommuneplanforslaget vil kunne etableres indenfor det nye aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej, vil blive anvendt til at etablere en dagligvarebutik indenfor samme butiksgruppe som A-Z-butikken.

Dette vil formentlig indebære, at der mellem butikkerne vil blive etableret fælles parkeringsplads og indgangs-partier ud til samme fortovej, ligesom åbningstider, onlinebestillinger, indkøbsvogne og markedsføring (såvel online som postomdelt) formentlig vil være fælles for de to butikker. Ligeledes vil der formentlig ske en afstemning mellem de to butikkers varesortimenter.

Kommuneplanforslaget risikerer dermed at muliggøre, at der etableres to butikker indenfor aflastningsområdet, der funktionelt udgør én enhed svarende til et hypermarked, selvom butikkerne fysisk og arkitektonisk måtte fremstå adskilt fra hinanden.

Det er derfor vores vurdering, at kommuneplanforslaget risikerer at muliggøre en hypermarkedslignende konstruktion, hvilket er i strid med planlovens detailhandelsregler.

Vi skal derfor henstille til, at forslaget om udlægning af et nyt aflastningsområde ved A. F. Heidemanns Vej udtages og forkastes fra kommuneplanforslaget.

Med venlig hilsen
Kromann Reumert

Mikkel Vindfeldt
Senior Associate, advokat

²⁰ Det statslige veto er bl.a. omtalt i følgende artikel: [Ingen Bilka i Hjørring: Planklagenævnet har ophævet Hjørring Kommunes kommuneplan](#)