

## 125. Forslag til Lokalplan for dagligvarebutik ved Tibirke Sand - igangsættelse

01.00G00 - 2016/14287

### Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af ny lokalplan, der muliggør etablering af dagligvarebutik på Klitrosevej 1 og 3 og Frederiksværkvej 184, 3300 Frederiksværk.

Udvalget har den 06.06.2016 behandlet sagen og besluttet ikke at imødekomme ansøgningen, samt i forbindelse med revision af Kommuneplan 2013-25 i 2017 at udtage kommuneplanens rammebestemmelse om, at der i området må etableres en dagligvarebutik. Ansøger har efterfølgende videreudviklet projektet således, at det nu har en karakter, som administrationen vurderer giver anledning til en fornyet behandling af sagen.

Sagen var sat til behandling i Plan- og Miljøudvalget d. 24.04.2017, hvor sagen blev taget af dagsordenen for yderligere sagsbehandling.

Da dagsordenen til mødet d. 24.04.17 blev offentliggjort kom der flere indsigelser fra grundejerforeninger og naboer i området, og det gav anledning til at udskyde sagens behandling. Efterfølgende er der modtaget endnu et par indsigelser, således at der nu foreligger indsigelser fra alle omkringliggende grundejerforeninger som grundlæggende er i mod etablering af en dagligvarebutik i området.

Indsigelserne drejer sig særligt om bekymring for placering af gæsteværelser til Tinggården, trafiksikkerhed og støjgener fra trafik og aktivitet på området, samt spørgsmål om lovlighed i at placere en butik i området.

Notat med oversigt over indsigelser og administrationens vurderinger er vedlagt som bilag. Indsigelser med tilhørende bemærkninger fra ansøger, REMA og Tinggården ligger i sagen og kan ses af politikere i POLAR.



## Ansøgning

Ansøger, K3 Ejendomme ApS ønsker at opføre en dagligvarebutik (areal maks. 1.000 m<sup>2</sup>). Der etableres parkeringsplads med kapacitet på 94 pladser.

Der er tale om tre matrikler, der skal sammatrikuleres. I projektoplægget etableres indkørsel til den samlede ejendom fra Klitrosevej og adgang for varetilkørsel fra Frederiksværkvej

Den samlede bebyggelse er, som vist i ansøgningen (se bilag), placeret med facade ud til Frederiksværkvej, og varegården er placeret længst mod vest op til anden bebyggelse.

Det nye, siden udvalgets behandling af sagen den 06.06.2016, er at projektet nu ses i tæt samspil med Restaurant Tinggården, der ligger som nabo på den anden side af Klitrosevej, og at Klitrosevej 3 indgår i projektområdet. De to parter ser en lang række muligheder for spændende synergi-effekter mellem restauranten og ny butik, som

f.eks. torv/marked på parkeringspladsen med salg af lokale råvarer, og forskellige aktiviteter med omdrejningspunkt i mad og lokale råvarer, smagninger og lignende, samt fælles udnyttelse af parkeringsarealer og andet samspil. Arkitekturen på dagligvarebutikken tænkes udformet, så bygning og omgivelser spiller sammen med Tinggården. Dagligvarebutikken ønskes opført med facader i gråbrune/gule mursten, der kan spille sammen med Tinggårdens røde pudsede facader. Tagbeklædning udføres som saddetag med listedækning i tagpap. Tinggården har sortmalede trægavle, og denne karakter med sortmalet træ skal være gennemgående som espalier eller mindre facadepartier på dagligvarebutikken.

Langs vejen etableres et stendige som afskærmning af parkeringsområdet, tilsvarende har Tinggården opført et lavere stendige ved Tinggårdens parkeringsplads.

Med ansøgningsmaterialet følger brev med udtalelse fra Tinggården, der er positiv over for projektet og et potentielt samarbejde. (se bilag)

#### Overordnede strategier

Det reviderede projekt vurderes at kunne bidrage til at understøtte Byrådets turistpolitiske visioner om at fremme lokale fødevarer og lokale turistattraktioner/oplevelser.

#### Planmæssig vurdering

Ejendommene er beliggende i sommerhusområde. Klitrosevej 1 og 3 er ubebyggede grunde, mens der på Frederiksværkvej 184 er et én-familiehus fra starten af 1900-tallet.

Undersøgelser viser, at en dagligvarebutik på 1.000-1.200 m<sup>2</sup> har i størrelsesordenen 400-800 kunder om dagen. Hvis det antages, at butikken har åbent i 350 dage om året, svarer det til et årligt kundeflow på i størrelsesordenen 150-300.000 kunder om året. For den pågældende butik placeret i sommerhusområde, må det antages at kundeflowet er størst i sommerhalvåret.

Projektområdet er omfattet af gældende lokalplan 531.01 for Sommerhusområdet Sandet fra 2009, der angiver, at området kun må

anvendes til boligformål, og der kun må opføres sommerhusbebyggelse.

Projektet forudsætter nedrivning af beboelsesejendommen og dermed også nedlæggelse af en helårsbolig.

Pga. projektets omfang og karakter, forudsætter en realisering, at der udarbejdes en ny lokalplan for projektområdet.

Den gældende lokalplan for området lægger vægt på at fastholde karakteren af en grøn, ikke bymæssigt karakter i området. Eksempelvis er det ikke tilladt at opsætte vejbelysning, og der må ikke opsættes reklameskilte. Dette hensyn bør afspejles ind i en ny lokalplan for området, således at der arbejdes med meget hensynsfuld belysning af parkeringsområdet, og skiltning til butikken bør reguleres restriktivt.

#### Placering af gæsteværelser

Administrationen har været i dialog med Tinggården om ønsker til udviklingsmuligheder på ejendommen. Projektoplægget fra K3 ejendomme viser placering af bygning til værelsesudlejning både i forbindelse med dagligvarebutikkens område, men også på selve Tinggårdens ejendom. Grundet indsigelsernes karakter, anbefaler administrationen at placering af gæsteværelser afklares entydigt og indarbejdes i projektforslaget inden eventuel lokalplanproces igangsættes.

#### Trafik

I projektoplægget ønskes varetilkørsel med direkte ind- og udkørsel til Frederiksværkvej, samt kundetrafik ad Klitrosevej.

På grund af indsigelsernes omfang og karakter i forhold til dette, anbefaler administrationen, at ansøger i samarbejde med en trafikingeniør skal få foretaget de nødvendige analyser af trafikmængde og trafiksikkerhedsmæssige tiltag samt revidere projektforslaget i henhold til dette inden eventuel lokalplanproces igangsættes.

## Støj

Flere af indsigerne udtrykker bekymring for støjgener fra trafik og markedsaktiviteter på området. I den sammenhæng stilles tillige spørgsmål til, hvordan der kan ske en tilstrækkelig støjafskærmning, når der også skal tages hensyn til, at vildt skal kunne passere området.

Administrationen anbefaler på den baggrund, at ansøger bliver mere præcis på en løsning for dette og indarbejder løsningen i projektforslaget inden eventuel lokalplanproces igangsættes.

## Kommuneplanen tillader etablering af butik, men..

Det er kommuneplanen, der sætter rammerne for fremtidig lokalplanlægning, og her er det, jf. kommuneplanens ramme 7.S.01, muligt at indrette én mindre dagligvareforretning under hensyn til områdets lokale forsyning.

Det vil derfor umiddelbart være muligt at udarbejde en ny lokalplan, der muliggør projektet indenfor kommuneplanens gældende rammer. I så fald bør det sikres, at der findes en trafiksikker løsning ift. adgang til projektområdet, og at mulige støjgener for naboer minimeres.

Administrationen gør dog også opmærksom på, at realisering af projektet kan betyde, at der kommer til at være en antydning af centerdannelse i området omkring restaurant og ny butik. Dette vurderes potentielt at kunne være i strid med Byrådets overordnede planlægning, hvor butikker og byfunktioner koncentrerer indenfor de allerede udpegede bymidte- og lokalcenterudpegninger.

Desuden er det usikkert, hvordan butikken vil påvirke de nærmest beliggende dagligvarebutikker. Den nærmeste dagligvarebutik ligger ca. 800 m væk (luftlinje) mod vest. Der er ca. 3.5 km til dagligvarebutik i Ramløse. Som udgangspunkt skal en enkeltstående butik primært være til lokal forsyning, men på grund af beliggenheden ved vigtig hovedvej i sommerhuslandet, kan det ikke afvises at kundeområdet vil være større end alene til lokal forsyning.

Administrationen anbefaling

Administrationen anbefaler, at udvalget vælger mellem:

#### Løsning A:

- Ansøger skal gennemføre trafikanalyser og revidere projektforslaget med entydig placering af gæsteværelser og konkrete forslag til trafikale tiltag og støjafskærmning i området. Som led i revisionen bør der afholdes borgermøde om projektet, så inputs fra borgerne kan indgå i det reviderede projektforslag og den videre politiske behandling. Når projektforslaget er revideret, fremlægges det for udvalget, så udvalget på den baggrund kan træffe beslutning om at igangsætte lokalplanarbejdet.

#### Løsning B:

- Ansøgningen imødekommes ikke, fordi det ikke indgår i den gældende lokalplans intentioner om, at området alene må anvendes til sommerhusbeboelse og fordi projektet kan give anledning til antydning af utilsigtet centerdannelse i området.
- Samtidig udgår kommuneplanens rammebestemmelse om, at der i området må etableres en dagligvarebutik, i forbindelse med kommuneplanrevision 2017.
- 

#### Lovgrundlag

Lov om Planlægning §§ 5n, 5q, 5t, 21b, 22b og § 24 (Planloven), LBK nr. 1529 af 23.11.2015

Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10/05/2017 om Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Lov nr. 1520 af den 27. december 2014 om offentlige veje m.v.

Lov om private fællesvej § 26 LBK nr. 1234 af 04.11.2015

Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune, ramme 7.S.01

Lokalplan 531.01 for Sommerhusområdet Sandet fra Juli 2009.

#### Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

#### Miljøforhold

Miljøforhold vil blive vurderet i henhold til miljøvurderingsloven i planfasen.

#### Høring

Eventuelt planforslag vil blive sendt i offentlig høring i mindst 8 uger, jf Planlovens § 24.

#### Bilag

Bilag 1 [PMU 06-06-2016 Tegningsmateriale Dagligvarebutik Tibirke](#)  
Dok. nr: 2016/14287 004

Bilag 2 [PMU 24-04-2017 Fornyet projektansøgning Dagligvarebutik ved restaurant Tinggården \(liggende\)](#) Dok. nr. 2016/14287 023

Bilag 3 [PMU 24-04-2017 Tilkendegivelse fra Tinggården](#), Dok. nr. 2016/14287 024

Bilag 4 [PMU 29-05-2017 Notat med opsummering af indsigelser og administrationens vurdering](#) Dok. nr. 2016/14287 039

Indsigelser med tilhørende bemærkninger fra ansøger, REMA og Tinggården ligger i sagen og kan ses af politikere i POLAR.

#### Administrationens indstilling

Administrationen indstiller til Plan- og Miljøudvalget:

1. at beslutte, at ansøger skal forestå trafikanalyser og revidere projektforslaget som anført ovenfor inden sagen påny kan forelægges for udvalget om igangsættelse af lokalplanlægning.  
ELLER
2. ikke at imødekomme ansøgningen OG
3. at kommuneplanens rammebestemmelse om at der i området må etableres en dagligvarebutik udtages i forbindelse med revision af Kommuneplan 2013-25 i 2017.

