

173. Forslag til lokalplan for dagligvarebutik på Tibirke Sand - igangsættelse

Sagsnummer: 01.00.00-G00-497-18

Resume

Udvikling, By og Land behandler sagen for at træffe beslutning om igangsættelse af ny lokalplan, der muliggør etablering af dagligvarebutik og sandwichbar på Klitrosevej 1, Klitrosevej 3 og Frederiksværkvej 184, 3300 Frederiksværk.

Hvis der træffes beslutning om igangsættelse af lokalplanproces for at imødekomme ansøgningen, vil det ligeledes kræve ændring i kommuneplanens bestemmelser for detailhandelsstruktur for udpegning af nyt lokalcenter. Det vil sige, at der også skal træffes beslutning om, at det skal inddrages som en del af det igangværende arbejde med revision af retningslinjer og rammer for detailhandel i form af et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2013-25.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at imødekomme ansøgningen

a. og dermed igangsætte lokalplanlægning for området

b. og bemyndige administrationen til at igangsætte lokalplanen, når der foreligger et fyldestgørende materiale for vej/trafikprojekt.

c. og lokalplanlægning sker under forudsætning af indgåelse af udbygningsaftale

d. og samtidig indarbejde mulighed for nyt lokalcenter i forbindelse med revision af kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser for detailhandel,

e. og give tilladelse til overskridelse af vejbyggelinje, på betingelse af tinglysning af nedrivningsdeklaration

ELLER

2. ikke at imødekomme ansøgningen

a. og udtage muligheden for etablering af dagligvarebutik i området i forbindelse med revision af kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser for detailhandel

Sagsfremstilling

Baggrund

Sagen har tidligere været behandlet af det daværende Plan- og Miljøudvalg den 06.06.2016, hvor udvalget besluttede ikke at imødekomme ansøgningen. Ansøgningen dengang drejede sig om etablering af en dagligvarebutik, hvor den nuværende ansøgning er mere omfattende.

I forbindelse med behandlingen i 2016 blev det ligeledes besluttet at ændre i Kommuneplanens rammebestemmelser ved næstkommende revision af kommuneplanen, således at muligheden for at etablere dagligvarebutik i området skal udtages ved førstkommende revision.

I foråret 2017 søgte K3 Ejendomme, med baggrund i et revideret projekt, om igangsættelse af ny lokalplan, og sagen blev sat til behandling i Plan- og Miljøudvalget d. 24.04.17. Indholdet i denne ansøgning var en dagligvarebutik med samarbejde med restaurant Tinggården og mulighed for at lave markedsplads på parkeringspladsen med studepladser med salg af lokale fødevarer.

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

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

Plan- og Miljøudvalget behandlede sagen den 29.05.2017, hvor udvalget besluttede, at ansøger skulle arbejde videre med trafikanalyser, og samtidig, at der skulle afholdes et borgermøde.

Den 26.6.2017 blev der afholdt borgermøde med ca. 250 fremmødte. Den generelle stemning var, at de fremmødte ikke ønskede, at der gives tilladelse til en butik i området.

Projektforslaget som blev behandlet på daværende tidspunkt indeholdt en ide om etablering af bygning på Klitrosevej 3 med gæsteværelser til Tinggården, og projektet lagde op til samarbejde med Tinggården.

Projektudviklingen er overdraget fra K3 Ejendomme, således at det nu er Rema Butiksudvikling A/S, der er ansøger vedrørende projektet og ny lokalplan for området. Se bilag med anmodning om igangsættelse af lokalplan.

Etablering af gæsteværelser til Tinggården og samarbejde med Tinggården er ikke længere en del af projektet, I stedet indeholder ansøgningen etablering af en sandwichbar på Klitrosevej 3, således at dagligvarebutik og sandwichbar deles om parkeringsområdet.

Projektet indeholder fortsat mulighed for opstilling af midlertidige studepladser til salg af lokale fødevarer

Ansøgning

Ansøger, Rema Butiksudvikling A/S ønsker at opføre en dagligvarebutik (areal maks. 1.000 m²) og en sandwichbar på ca. 100 m². Der etableres parkeringsplads med kapacitet på 59 pladser, inkl. 2 handicap p-pladser

I projektoplægget etableres kundeindkørsel til det samlede område fra Klitrosevej og adgang for varetilkørsel direkte fra Frederiksværkvej

Dagligvarebutikken, som vist i ansøgningen (se bilag med projektpræsentation), placeres med facade ud til Frederiksværkvej, og varegården er placeret længst mod vest skjult i en beplantet jordvold.

Det nye, siden udvalgets behandling af sagen den 29.05.2017 er, at projektet nu indeholder ønske om etablering af en sandwichbar i tilknytning til området. Projektet er ændret så støjafskærmningen mod vest og nord nu er en jordvold mod førhen en støjskærm, og selve arkitekturen på dagligvarebutikken tænkes udformet så den i højere grad indpasser sig de grønne omgivelser. Dagligvarebutikken ønskes opført med facader i rødbrune mursten og med 'grønt' tag beklædt med sedum-urt.

Murværket opbrydes med reliefvirkning i murværket og partier beklædt med vedbend.

Mod nord og vest og omkring varegården etableres en 3 m høj begrønnet jordvold, der skal fungere som støjafskærmning mod de nærmeste naboer.

Langs vejen etableres et stendige som afskærmning af parkeringsområdet. Dels som visuelt afskærmning, men også med funktion som støjafskærmning.

Sandwichbaren skal udformes som sortmaltet træbygning, med hvide vinduer og tag beklædt med tagpap.



Planmæssig vurdering

Lokalplan og kommuneplan

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.

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 tilladelse til nedlæggelse af en helårsbolig. Hvis der igangsættes lokalplanproces, vil den formelle proces for nedlæggelse af boligen blive forelagt parallelt med behandling af den endelige vedtagelse af lokalplan.

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

Det vurderes planmæssigt, at etablering af en dagligvarebutik i samspil med en sandwichbar og den tætte beliggenhed til Tinggården, er at betragte som en centerdannelse. Området er omfattet af Kommuneplan 2013-25, rammebestemmelser for rammeområde 7.S.01 for sommerhusområde ved Sandet.

Kommuneplanen giver mulighed for etablering af én mindre dagligvarebutik til områdets lokale forsyning.

Etablering af en centerdannelse og udlæg af et lokalcenter er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, og vil kræve et kommuneplantillæg. Ændringer i den eksisterende struktur for detailhandel kan kun ske ved at revidere de samlede retningslinjer og rammer for detailhandel, med redegørelse for bl.a. behov og kundegrundlag for etablering af ny butiksforsyning på Sandet.

I juni 2017 blev planloven ændret, bl.a. med muligheder for udlæg af større butiksstørrelser. Byrådet har besluttet, at revision af kommuneplanens bestemmelser for detailhandel kan ske i form af et

tillæg til Kommuneplan 2013. Dette arbejde er igang, men afventer på nuværende tidspunkt offentliggørelse af nyt landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet. Gribskov Kommune har indmeldt ønske om mulighed for etablering af et aflastningsområde i Tofte Erhvervsområde til Erhvervsstyrelsens arbejde med nyt landsplandirektiv. Gribskov Kommune afventer nu at se, om dette udlæg er med i forslag til nyt landsplandirektiv. Landsplandirektivet forventes sendt i høring ca. midt juli 2018

Planlægning for et nyt lokalcenter vurderes potentielt at kunne være i strid med kommunens overordnede planlægning, hvor butikker og byfunktioner koncentrerer indenfor de allerede udpegede bymidte- og lokalcenterudpegninger.

Hvis der træffes beslutning om at inddrage et nyt lokalcenter på Tibirke Sand, som en del af revision af detailhandelsbestemmelserne, skal denne proces indledes med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen af en nyt tillæg til kommuneplanen, en såkaldt foroffentlighed.

Det er usikkert, hvordan et nyt lokalcenter 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 en del af arbejdet med kommuneplanrevision blev der i sommeren 2017 udarbejdet detailhandelsanalyse for Helsingør. Hvis byrådet ønsker at inddrage udlæg af nyt lokalcenter på Tirbirke Sand, som en del af nyt kommuneplantillæg for detailhandelsbestemmelser, vil der være behov for yderligere detailhandelsanalyse for at redegøre for evt. påvirkning og opland.

Der vil være behov for ekstern ekspertise til denne analyse og omkostningen skønnes til ca. 150.000 kr.

Undersøgelser viser, at en dagligvarebutik på 1.000-1.200 m² 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.

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 eventuel ny lokalplan for området, således at der arbejdes med meget hensynsfuld belysning af parkeringsområdet, og skiltning til butikken bør reguleres restriktivt.

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.

Projektet indeholder en støjafskærmning i form af en 3 m høj beplantet jordvold mod nord, vest og i det sydvestlige hjørne af området. Ligeledes skal der etableres et lavere stendige mod syd og øst omkring parkeringsområdet.

Ansøger har fået udarbejdet støjnotat med beregning af støj fra virksomheden.

Støjnotatet konkluderer, at projektet vil kunne overholde de vejledende støjgrænser jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

I støjnotatet er det medtaget i grundlaget for beregningerne, at når sandwichbar og dagligvarebutik deles om parkeringspladsen, så er området at betragte som en offentlig tilgængelig parkeringsplads, og støjpåvirkning herfra medtages derfor ikke i beregningen. Det er jf. referencelaboratoriet korrekt, at man kan undtage bidraget fra bilerne på parkeringspladsen, når flere funktioner deles om parkeringspladsen.

I det sydvestlige hjørne af ejendommen er der en servicesti frem til en transformerstation. Trafik i området foran dagligvarebutikken medfører således støj fra en blanding af varekørsel til butikken og servicebiler til transformerstationen, og støjpåvirkning fra dette område kan derfor ligeledes udelades i de samlede beregninger at støjpåvirkning fra området.

Det er med de nævnte forudsætninger, (klassificering af parkeringspladsen som offentlig og fælles adgang med transformerstation) at beregning af støjpåvirkning fra området kan overholde de vejledende støjgrænser.

I dialogen omkring projektudviklingen for området har Rema Butiksudvikling tidligere i processen fået udarbejdet et støjnotat der kun omhandlede støjpåvirkningen fra dagligvarebutikken, og hvor muligheden for at undtage støjpåvirkning fra p-areal og forareal til varetilkørsel ikke var indarbejdet.

Det bør understreges at uden sandwichbar og uden service til transformerstation kan projektet ikke overholde de vejledende støjgrænser, fordi støj fra varetilkørsel og støj fra biler og smæk med bildøre på parkeringspladsen overstiger de vejledende grænseværdier i flere punkter i skel til naboerne - primært på sydsiden af landevejen.

En eventuel lokalplan kan udlægge mulighed for en sandwichbar, men det bør nævnes at en lokalplan ikke medfører handlepligt. Kommunen kan ikke sikre at sandwichbaren etableres eller holdes i drift. Lokalplanprocessen kan gennemføres med baggrund i undtagelsesreglen for støj, herefter kan dagligvarebutikken opføres lovligt også uden sandwichbar.

Trafik

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

I de indledende undersøgelser har en trafikanalyse vist, at det er nødvendigt at etablere venstresvingsbane på Frederiksværkvej.

Rema Butiksudvikling oplyser i ansøgningen, at svingbanen er forudsat udført og bekostet af projektudvikler ved indgåelse af en udbygningsaftale med Gribskov Kommune.

For at øge trygheden for bløde trafikanter, etableres en helle, hvor bløde trafikanter kan afvente ved krydsning af Frederiksværkvej

Overvejende vurderer administrationen, at det er muligt at etablere de nødvendige vej- og trafikmæssige tiltag, der er nødvendige for projektet, men der er fortsat behov for uddybende tegningsmateriale med højere detaljeringsniveau.

Formel igangsættelse af lokalplanprocessen bør afvente, at administrationen kan godkende et konkret projektoplæg for vej og trafikafvikling til området. Det foreslås at administrationen bemyndiges til at foretage den formelle igangsættelse når der foreligger tilstrækkeligt materiale for projekt for vej/trafikafvikling

Deklaration med vejbyggelinje

Langs hovedlandevejen, Frederiksværkvej er der tinglyst en vejbyggelinje på 10 m fra vejmidte. Byggelinjen skønnes til at være beliggende ca. 1,5 m inden for vejskel på matriklerne langs landevejen. Det vurderes ud fra projektet materialet at jordvolden og stendiget vil blive placeret delvist i det berørte areal. Der skal således tages stilling til, om der kan gives tilladelse til overskridelse af vejbyggelinjen.

Administrationen vurderer, at vejen på denne strækning er tilstrækkelig bred, og at det for nuværende ikke er aktuelt med udvidelse af vejen. Dog foreslås det, at en tilladelse kan gives på den betingelse, at der skal tinglyses en nedrivningsdeklaration, således at det ved fremtidigt behov for udvidelse er vejen er sikret, at jordvold, stendige og andre faste konstruktioner skal fjernes, hvis nødvendigt,

fra deklarationsarealet for lodsejeres regning, uden omkostning for kommunen.

Øvrige forhold

I Kommuneplan 2013-25 er der udpeget områder, hvor der med en 100 års regnhændelse i 2050 vil være oversvømmelse. Med ændringer i Planloven i januar 2018 kan en lokalplan, jf. §15, optage bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse i områder, der kan blive udsat for oversvømmelse, som betingelse for ibrugtagning af det, som skal sikres mod oversvømmelse. Ligeledes kan der optages bestemmelser om friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom,



Kortet viser området omkring Klitrosevej. Den lyseblå signatur viser, hvor der er beregnet til at ske oversvømmelse. Både området til placering af dagligvarebutikken og sandwichbar er vist som områder der vil blive berørt af oversvømmelse. I lokalplanprocessen skal det således sikres at et kommende projekt for området tager højde for at afværge en oversvømmelse af bygninger og værdifulde konstruktioner. Projektet skal ligeledes påvise og sikre, at etablering af jordvolden ikke medfører afledning af overfladevand til naboejendomme og ligeledes, at volden ikke ændrer de naturlige afstrømninger i området. Overfladevand skal kunne håndteres på egen ejendom.

Administrationen anbefaling

Administrationen anbefaler at vælge mellem:

Løsning A.

- Ansøgningen imødekommes og der igangsættes lokalplan for dagligvarebutik og sandwichbar. Det anbefales af administrationen bemyndiges til at foretage den formelle igangsættelse af lokalplanen, når der foreligger et uddybet materiale for vej/trafikforhold.
- Samtidig indarbejdes der ved revision af Kommuneplan 2013-25 for samlet revision af retningslinjer og rammer for detailhandel mulighed for etablering af nyt lokalcenter inden for projektområdet.
- Lokalplanen igangsættes med udgangspunkt i, at der udarbejdes en udbygningsaftale parallelt med lokalplanprocessen.
- Der meddeles tilladelse til at overskride den tinglyste vejbyggelinje, på betingelse af at der tinglyses en nedrivningsdeklaration på ejendommen for sikring af evt. fremtidig behov for vejudvidelse

Løsning B.

- Ansøgningen imødekommes ikke, fordi det er i strid med den gældende lokalplans intentioner om, at området alene må anvendes til boligformål og fordi projektet medfører centerdannelse i området.

- Ved kommende revision af Kommuneplanens retningslinjer og rammer for detailhandel udtages muligheden for at etablere dagligvarebutik i området

Lovgrundlag

Lov om Planlægning §§ 5n, 5q, 5t, 21b, 22b og § 24 (Planloven), LBK nr. 287 af

16/04/2018

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, retningslinje 1.4 om detailhandel og retningslinjer 2.6 om klimatilpasning.

Lokalplan 531.01 for Sommerhusområdet Sandet fra Juli 2009.

Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, LBK 810 af 01/07/2015, §§ 45-52

Økonomi

Behov for midler til rådgiverhjælp til detailhandelseanalyse - skønnes til 150.000. Udgiften er ikke finansieret.

Høringsperiode og høringsparter

Udvalget tager stilling til høringsperiode og eventuel bemyndigelse af beslutningskompetance i forbindelse med godkendelse af lokalplanforslag

Bilag

[UBL 21062018 Anmodning om igangsætning af lokalplan - REMA 1000 Tibirke 16.5.2018.pdf](#)

[UBL 21062018 Projektoplæg Rema Tibirke Sand.pdf](#)

[UBL 21062018 Notat Ekstern Støj Rema 1000 Tibirke Sand 15-05-2018.pdf](#)