

95. 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.



Ansøgning

Ansøger, K3 Ejendomme ApS ønsker at opføre en dagligvarebutik (areal maks. 1.000 m²). 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. 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 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.

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. F.eks. 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.

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 Rema-området, men også på selve Tinggårdens ejendom. Dette skal afklares i lokalplanprocessen, således at denne mulighed konkretiseres til én placering.

I projektoplægget ønskes varetilkørsel med direkte ind- og udkørsel til Frederiksværkvej. Dette forhold skal ligeledes vurderes og afklares i en lokalplanproces i forhold til trafikafvikling og trafiksikkerhed.

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 kundeoplandet vil være større end alene til lokal forsyning.

Administrationen anbefaling

Administrationen anbefaler, at udvalget vælger mellem:

Løsning A:

- Ansøgningen imødekommes, fordi det understøtter kommuneplanens rammebestemmelse om, at der i området må etableres en dagligvarebutik. Dermed igangsættes ny lokalplanlægning for området. Lokalplanen udarbejdes i tæt samarbejde med ansøger og med inddragelse af ejer af Tinggården.

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 § 35 (planloven), lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015
Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune
Lokalplan 531.01 for Sommerhusområdet Sandet fra Juli 2009.

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser for Gribskov Kommune.

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

Administrationens indstilling

Administrationen indstiller til Plan- og Miljøudvalget:

1. at imødekomme ansøgningen, og dermed igangsætte ny lokalplanlægning for området **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.