

Notat

Opsummering af indsigelser og administrationens vurdering om Forslag til Lokalplan for dagligvarebutik ved Tibirke Sand - igangsættelse [PMU 29.05.2017]

Samlet er der kommet indsigelser fra:

- Beboere på Klitrosevej
- Ejerlauget Sandbo
- Grundejerforeningen Skovsvinget og Skovledet
- Grundejerforeningen Klitrosen
- Grundejerforening Klitrosevej Vest
- Supplerende bemærkninger fra de 5 ovennævnte
- Grundejerforeningen på Sandet

De indkomne mails/breve har været forelagt for K3 ejendomme ApS og Rema Butiksudvikling, der i fællesskab står for projektet og ansøgningen om udarbejdelse af ny lokalplan. Restaurant Tinggården har også haft mulighed for at kommentere på indsigelserne, idet Tinggården også er del af det foreslåede lokalplanområde, dog uden at være part i projektet for ny dagligvarebutik.

Indsigerne anbefaler generelt, at udvalget ikke imødekommer at igangsætte planarbejde der muliggør projektet og at kommuneplanen ændres så mulighed for butik i området udgår fra bestemmelserne i kommuneplanen.

Oversigt over hovedemner i indsigelserne

1. Undren over proces. Der udtrykkes undren over hvorfor sagen genoptages, når der tidligere har været givet afslag.

Administrationens vurdering fremgår af sagsfremstillingen i dagsordenpunktet.

2. Utilfredshed med afgrænsning af projektområdet. Det betragtes som en forringelse, at projektet nu også omfatter Klitrosevej 3, fordi det breder sig mere ind i sommerhusområdet.

Administrationens bemærkning:

Det projektområde som blev behandlet i juni 2016, omfattede Frederiksværkvej 184 og Klitrosevej 1. Det nye projektområde er udvidet til også at omfatte Klitrosevej 3, men Frederiksværkvej 186 har ikke været inddraget i projektet.

3. Bekymring for ændring af områdets karakter. ved at der placeres dagligvarebutik i et sommerhusområde med ro og særlige naturværdier.

Administrationen har ingen særlige bemærkninger.

4. Placering af gæsteværelser til Tinggården. Det bemærkes, at en bygning på Klitrosevej 3 til overnatning til Tinggården vil blive opført med en højere bebyggelsesprocent end det der gælder for de øvrige sommerhusgrunde. Ligeledes bemærkes at overnatning til restauranten kan medføre mere uro og støj i området fra de overnattende gæster.

Bemærkninger fra K3 Ejendomme: Bygherre oplyser, at der ikke er aktuelle planer om at etablere bygningen med gæsteværelser, men er medtaget som en mulighed på sigt. Det er ikke et kardinalpunkt at medtage det i projektet.

Bemærkninger fra REMA Butiksudvikling A/S: Rema 1000 støtter Tinggårdens ønske om en værelsesbygning. Bygningens udformning og placering er ikke endeligt fastlagt.

Rema 1000 er indforstået med at det skal gøres ud fra et hensyn til de omkringliggende ejendomme og så det ikke medfører unødige gener for naboer mv.

Administrationens vurdering og anbefaling:

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.

5. Trafiksikkerhed på Frederiksværkvej og Klitrosevej.

For varelevering med direkte ind- og udkørsel til Frederiksværkvej, gøres der opmærksom på at det vil være i strid med en gældende tinglyst servitut, der fastlægger begrænsning på direkte vejadgang til landevejen. I forhold til kundekørsel ad Klitrosevej udtrykkes bekymring om at det vil lægge ekstra pres på krydset ved Klitrosevej/Frederiksværksvej og skabe utryghed for gående der bruger Klitrosevej som adgangsvej til skoven. Desuden påpeges det, at der er risiko for at der vil blive parkeret på Klitrosevej, når der afholdes stadepladser og loppemarked på parkeringsarealet.

Bemærkninger fra K3 Ejendomme: Bygherre oplyser at kunde- og varetrafik er adskilt af trafiksikkerhedsmæssige hensyn.

Bemærkninger fra REMA Butiksudvikling A/S: Rema finder det også væsentligt, at der laves en trafikanalyse, som kan angive og sikre de rette trafikale tiltag. Rema 1000 beskriver at projektudvikler har forpligtet sig til at få et anerkendt ingeniørfirma til at lave analyserne, og efterfølgende skal projektudvikler bekoste de trafikale tiltag, som analyserne viser nødvendige. Rema 1000 ønsker varelevering med ind og udkørsel direkte til Frederiksværkvej. Den eksisterende ejendom, Frederiksværkvej har i dag vejadgang direkte fra Frederiksværkvej, der etableres således ikke en ny adgang.

Administrationens vurdering og anbefaling:

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.

6. Støj- og lysgener fra øget aktivitet og trafik. Der udtrykkes bekymring om at stadepladser og loppemarked, gæsteværelser og øget trafik og aktivitet i området vil medføre øget tiltrækning og dermed øget trafik og støj og lysgener fra billygter. Beboerne på Klitrosevej mener at deres ejendomsværdi vil falde på grund af øget trafik, støj, lyspåvirkning og anden uro. De er desuden bekendt med, at naboer til Netto i Ramløse er generet af de aktiviteterne ved denne butik, f.eks. lastbiltrafik med varelevering. Der menes i øvrigt, at et støjhegn er i strid med gældende hegnsregler i området, hvor man af hensyn til dyrenes frie bevægelighed kun må opsætte levende hegn.

Bemærkninger fra K3 Ejendomme: Bygherre er åben overfor at finde en god løsning omkring støjafskærmning i dialog med de berørte naboer og kommunen som sikrer en effektiv støjafskærmning, at afskærmningen fremstår med et grønt udtryk og opføres af hensyn til vildt. Støj fra projektområdet skal naturligvis overholde de gældende regler for dette. Ligeledes vil der blive taget hensyn til at naboerne ikke generes af lys fra ejendommen. Det oplyses desuden at varetrafik afvikles ad Frederiksværkvej for at mindske støjgener for naboer.

Bemærkninger fra REMA Butiksudvikling A/S: Bygningen og de anviste støjhegn skal værne mod vejstøj og støj fra parkeringspladsen. Varelevering vil finde sted inden for de retningslinjer

som miljøloven tillader, og Rema 1000 er opmærksomme på at der er skærpede bestemmelser for sommerhusområder.

Administrationens vurdering og anbefaling:

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.

7. Belægning på parkeringsarealet. Beboerne på Klitrosevej betragter perlestensbelægningen ved Tinggården som naturlig for Tinggårdens karakter og historie. Hvis belægning på de to arealer skal være ens, bør det være perlestensbelægningen frem for flisebelægning.

Bemærkninger fra K3 Ejendomme: Bygherre oplyser, at der foreslås en ens belægning for at skabe helhed i området.

Administrationen har ingen særlige bemærkninger.

8. Behov for dagligvarebutik. Der menes ikke at være behov for en ny butik i området. Der ligger et Spar supermarked kun ca. 900m væk og Netto i Ramløse er fuldt dækkende. En ny butik vil have negativ påvirkning for de eksisterende butikker i oplandet. Der er desuden tvivl om, om der vil kunne skabes aktiviteter med omdrejningspunkt i mad og lokale råvarer. Hverken Købmandsgården eller Netto i Ramløse sælger lokale råvarer. Indsigerne mener ikke, at der vil komme mange nye fastboende i området hvis Planloven vedtages med den ændring at pensionister kan bruge deres sommerhus til helårsbeboelse efter kun at have ejet sommerhuset i ét år. De skønner at det vil være færre end 100 nye fastboende i området. Dette gør det ikke nødvendigt med en ny butik i området.

Bemærkninger fra REMA Butiksudvikling A/S: Rema 1000 ser desuden muligheden for stadepladser som en gevindst for området. I sommermånederne vil det være muligt at få besøg af f.eks. fiskebil og andre lokale producenter med stadepladser. Rema 1000 har ikke indgået aftaler og det vil bero på interessen fra de erhvervsdrivende. Indsigelserne har udtrykt tvivl om, om der er tilstrækkelig parkering ved markedsdage mv. Rema 1000 vurderer, at de viste parkeringspladser vil være tilstrækkelige.

Administrationen har ingen særlige bemærkninger.

9. Lovlighed. Der stilles spørgsmålstegn i lovligheden i at etablere en dagligvarebutik i området og om der er tale om en butik til lokalområdets daglige forsyning.

Administrationens vurdering fremgår af sagsfremstillingen i dagsordenpunktet.

Øvrige bemærkninger fra K3 Ejendomme ApS

Bygherre oplyser, at de kun har haft kontakt til Grundejerforeningen Sandet, da de er umiddelbart berørt af projektet. Sandets formand har givet positive tilkendegivelser. K3 Ejendomme har anmodet om at kunne deltage ved grundejerforeningens generalforsamling for at kunne svar på spørgsmål fra medlemmerne. K3 Ejendomme stiller også gerne op til møder med de øvrige grundejerforeninger.

Øvrige bemærkninger fra Rema Butiksudvikling A/S

Butikken er med sine materialer og jordfarve-toner forsøgt udformet i respekt for områdets karakter. Byggeriet opføres i mursten med sortmalet træ med tagpap på taget. Disse farver og materialer er valgt for at skabe en sammenhæng til Tinggården og de omkringliggende sommerhuse. Stendige langs vejen skal spille sammen med et stendige ved Tinggården. Rema

1000 ønsker at sikre at beplantning udvælges så det passer til området, og hvor der er muligt skal der gives en grøn karakter.

Belysningen på parkeringspladsen skal have et lysniveau der sikrer tryghed og sikkerhed, når man færdes på parkeringspladsen. Armaturer vil blive afskærmet så lysgener begrænses til et minimum.

Rema 1000 ser gerne, at der afholdes et fælles møde med grundejerforeningerne, for at sikre en god inddragelse i processen.

Generelle bemærkninger fra Tinggården

Tinggården ønsker at slå fast, at de ikke er partner i projektet.

Kommunen har ønsket en tilkendegivelse fra Tinggården, og der har været dialog om Tinggårdens evt. fremtidige behov, som så kunne indarbejdes i en lokalplan, når der var en lokalplanproces i gang.

Mange af de ting der nævnes i indsigelserne kan Tinggården også være betænkelige ved, men som grundholdning er Tinggården positive ved projektet.

Tinggården bakker op om den politiske beslutning, hvad end den bliver.