

DE NÆRMESTE NABOER  
EJERLAUGET SANDBO  
GRUNDEJERFORENINGEN "KLITROSEN"  
GRUNDEJERFORENINGEN KLITROSEVEJ VEST  
SKOVSVINGET OG SKOVLEDET GRUNDEJERFORENING

---

Den 27. april 2017

Til Gribskov Kommune  
Plan- og Miljøudvalget

**Vedr. forslag til lokalplan for dagligvarebutik ved Tibirke Sand -  
igangsættelse: Supplerende indsigelse**

De nærmeste naboer (ejerne af Klitrosevej 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17+19, 21 og 23), Ejerlauget Sandbo, Grundejerforeningen "Klitrosen", Grundejerforeningen Klitrosevej Vest og Skovsvinget og Skovledet Grundejerforening sender hermed i fortsættelse af vore allerede fremsendte indsigelser vedr. ovennævnte forslag følgende yderligere indsigelse:

***Projektet strider mod planloven og kommuneplanen***

Af ansøgningen fra K3 Ejendomme ApS fremgår, at der til REMA 1000-butikken ved Tinggården ønskes opført 1032 m<sup>2</sup> inkl. varegård med en udvidelsesmulighed på 168 m<sup>2</sup>. Endvidere forudses anlagt 72 p-pladser i tilknytning til butikken.

Af **planloven** fremgår:

”§ 5 n. Uden for bymidter og bydelscentre kan der

- 1) udlægges arealer til butiksformål i et lokalcenter, som alene betjener en begrænset del af en by eller en bydel, en landsby, et sommerhusområde el. lign.,
- 2) placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning,  
...”

Af **kommuneplan 2013-25** fremgår vedr. anvendelse under pkt. 7.S.01 **sommerhusområde ved Sandet**: ”Området er sommerhusområde, d.v.s. fritliggende sommerhuse med kun 1 bolig på hver ejendom. Der kan indrettes én mindre dagligvareforretning under hensyn til områdets lokale forsyning.”

Til sammenligning fremgår af planens pkt. 7.C.01 vedr. anvendelse i **lokalcenterområdet i Ramløse**: ”Centerformål som butikker, liberale erhverv, restauranter, hotel og lignende samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne.” Endvidere om butiksstørrelser: ”Dagligvarebutikker: Max. 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal pr. butik.”

Den i 2012 opførte Netto-butik i Ramløse har ifølge BBR et samlet bebygget areal på 1003 m<sup>2</sup>, svarende til **maksimum i lokalcenterområdet**. Den nedlagte købmandshandel i Ramløse (nu galleri) har et erhvervsareal på 147+96 m<sup>2</sup>, hvortil kommer et boligareal på 195 m<sup>2</sup>. I tiden som købmandsbutik var der på en ubebygget grund overfor plads til parkering af 6-8 biler.

*K3 Ejendomme ApS/REMA 1000s forslag svarer således til en butik, der ville kunne opføres i et lokalcenterområde, fx i Ramløse, medens planlovens og kommuneplanens forestillinger langt bedre ville svare til en butik som den tidligere købmandsbutik i Ramløse med nogle få parkeringspladser (uden at det dermed er sagt, at den foreslåede placering ved Tinggården er den rigtige).*

Det angives endvidere, at REMA 1000 og restaurant Tinggården ”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.” Endvidere: ”Der afsættes plads til et torveareal og areal til fiske eller ostebil eller andre studepladser, der vil kunne anvendes af restauranten, dagligbutikken eller lokale handlende. Det vil skabe en fornemmelse af aktivitet og torvestemning.”

*Kommuneplanen indeholder ingen hjemmel til at muliggøre sådanne aktiviteter i sommerhusområdet. De strider helt grundlæggende mod et sommerhusområdes karakter.*

*Med hensyn til ”lokalområdets daglige forsyning”, hhvis. ”områdets lokale forsyning”, jf. planlovens og kommuneplanens formuleringer, er det på ingen måde sandsynliggjort, at der skulle være behov for en dagligvarebutik på det påtænkte sted. Tværtimod viser reaktionerne fra områdets beboere/sommerbeboere, at de er vel dækket ind af indkøbsmuligheder i bl.a. Gribskov Kommunes centerområder Ramløse og Helsingø.*

I den planmæssige vurdering i oplægget til PMU er anført, at ”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.” Endvidere: ”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.”

*Denne vurdering bekræfter, at projektet vedrører en butik, der tilsigter et langt bredere kundegrundlag end "lokalområdets daglige forsyning" / "områdets lokale forsyning". I færdselsikkerhedsmæssig henseende er det derudover en skrækindjagende tanke, at den stærkt befærdede Frederiksværkvej dagligt skal krydses af 400-800 kunder i bil, på cykel eller til fods, hvortil kommer vareleverancer.*

Med venlig hilsen

Steen Winter-Madsen  
f/De nærmeste naboer

Søren Bald  
f/Ejerlauget Sandbo

Peter Molzen  
f/Grundejerforeningen  
"Klitrosen"

Ole Olsen  
f/Grundejerforeningen  
Klitrosevej Vest

Hugo Østergaard-Andersen  
f/Skovsvinget og Skovledet  
Grundejerforening