

56. Dispensation til udvidelse af SuperBrugsen i Bjæverskov

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at der meddeles dispensation til forslag A for udvidelse af SuperBrugsen i Bjæverskov Centeret.

Baggrund og vurdering

SuperBrugsen i Bjæverskov ønsker at opføre to tilbygninger på i alt 465 m² til butikken. Den ene bygning kræver dispensation fra lokalplanen på grund af højden og beliggenheden. Det ansøgte byggeri vil udløse krav om 12 nye p-pladser men samtidig betyde, at der nedlægges 12 p-pladser.

SuperBrugsen Bjæverskov er omfattet af lokalplan 70 - Centerområde i Bjæverskov. Et af formålene med lokalplanen er at sikre udvidelsesmuligheder for butikkerne. Konkret nævnes 580 m² til Brugsen og 500 m² til LK-marked (i dag Netto). Brugsen har allerede udnyttet ca. 400 m² af lokalplanens mulighed for udvidelse.

Ifølge lokalplanen må den eksisterende brugs-butik opføres i én etage med en bygningshøjde på 4 m. Der er udlagt byggefelter, og der må ikke må bygges indenfor de fælles færdselsarealer samt parkerings- og kørearealer. Andre steder i lokalplanområdet kan der bygges i to etager op til 7 m. i højden.

Ansøgningen indeholder to forslag, A og B, der begge rummer en mindre tilbygning mod nord, men med to forskellige udformninger af en sydlig tilbygning. Her søges opført en 7 m. høj tilbygning i to etager. Forslag A er på 6x33 m/ca. 400 m² bruttoetageareal langs hele den sydlige facade, mens forslag B er på 12x18 m. placeret mod sydøst.

Den ansøgte tilbygning mod syd ønskes opført i et område, der er udlagt til sti og parkering, og forslag B berører desuden anlagt vej. Forslag A vil inddrage 12 p-pladser, og forslag B vil inddrage 7 p-pladser + vejareal. Det gælder for både forslag A og B, at byggeriet overskrider det udlagte byggefelt med mulighed for én etage på 4 meters højde.

Ansøgningen har været i naboorientering, og der er indkommet positive tilkendegivelser fra flere erhvervsdrivende samt Bjæverskov Centerets grundejerforening. Dog påpeges, at forslag A er at foretrække, idet trafikomlægning dermed undgås. Bjæverskov Centrets grundejerforening påpeger desuden, at lokalplanens parkeringsnorm bør overholdes.

KFI Erhvervsdrivende Fond, der ejer den grund, hvor Netto ligger, har ifølge lokalplanen et uudnyttet byggefelt, som er udlagt til butiksudvidelse. Byggefeltet benyttes i dag til p-pladser. Fonden finder det urimeligt, hvis allokering af fælles p-pladser til udvidelse af SuperBrugsen vil medføre forringelse af deres egen mulighed for udvidelse, hvis der ikke kan tilvejebringes det nødvendige antal p-pladser på den del af centerområdet, som er udlagt til p-pladser.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at selve byggeriets omfang, højde og placering bør kunne tillades, da der er tale om en mindre ændring i forhold til den disponering, der var tiltænkt med lokalplanen. Byggeriet overskrider lokalplanens beskrevne udvidelsesmulighed for SuperBrugsen med knap 400 m², men arealmæssigt holder butiksstørrelsen sig indenfor kommuneplanens grænse for dagligvarebutikker i bymidter.

Lokalplanen angiver et maksimalt p-behov på 269 pladser. Lokalplanens kortbilag 1 viser alle gældende byggefelter samt mulighed for i alt 300 p-pladser. Der er i dag anlagt ca. 300 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet. En væsentlig del af disse er etableret i uudnyttede byggefelter. Siden lokalplanens vedtagelse i 1990 er der ændret på centerområdets vej- og parkeringsstruktur, og parkeringspladser er flyttet og fjernet til fordel for ny vejadgang til centerområdet. Alt i alt er der fjernet ca. 33 p-pladser, men der er fortsat i alt ca. 300 p-pladser, da der er anlagt nye pladser mod øst.

Det ansøgte byggeri på 400 m² vil udløse et planmæssigt krav om 12 nye p-pladser udover de 12 pladser, der må nedlægges ved forslag A. Disse i alt 24 p-pladser skal anlægges inden for lokalplanområdet. Hvorvidt pladserne skal anlægges af SuperBrugsen vil være et anlæggende mellem dem og grundejerforeningen.

Forvaltningen vurderer samlet set, at det ansøgte forslag A bør tillades med dispensation fra lokalplanen, da der er tale om mindre afvigelser fra lokalplanens bestemmelser, og da et af kommunens planmål er at understøtte en lokal forsyning med dagligvarehandel. Det er ikke sandsynligt, at alle lokalplanens muligheder for nye udvalgsvarebutikker vil blive realiseret, og selv hvis alle lokalplanens byggeretter realiseres, er det forvaltningens vurdering, at der kan anlægges de ekstra p-pladser, som SuperBrugsens udvidelse vil udløse. Derved ligger det også fast, at Nettos byggeret vil kunne realiseres.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

 [Forslag B - situationsplan](#)

 [Forslag A - situationsplan](#)

 [KFI Erhvervsdrivende Fonds indsigelse](#)

 [Dispensationsansøgning](#)