

REFERAT Teknik-, miljø- og havneudvalget 2022-2025 d. 07-02-2022

Mødedato Mandag d. 07. februar 2022 kl. 16:00

Mødested Teams

Mødedeltagere Inga Blom Thomas (Fravær), Jens Weiss, Karin Thumilaire, Leo Holm, Johannes Renneberg

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplan19-12 - Ansøgning om dispensation vedrørende antal af parkeringspladser ved den nye D	4
Godkendelse af referat.....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

S2020-11327

Sagsfremstilling:

Udvalget anmodes om at godkende dagsordenen.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Lokalplan19-12 - Ansøgning om dispensation vedrørende antal af parkeringspladser ved den nye Dagli'Brugsen på Søby Havn

S2021-9840

Indledning:

Stillingtagen til ansøgning fra Marstal Brugsforening A.M.B.A om dispensation fra Lokalplan 19-12. Formålet med dispensation er at kunne opføre den nye Søby Dagli'Brugs på Søby Havn med et færre antal parkeringspladser end det, som kræves i lokalplanen.

Sagsfremstilling:

I forbindelse med etableringen af en ny dagligvarebutik på 1170 etagekvadratmeter på Biografvej 4-8 søger Rådgiverfirmaet Hansen og Larsen den 28 januar 2022 på vegne af bygherre, Marstal Brugsforening A.M.B.A., om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om parkering.

Biografvej 4-8 er omfattet af Lokalplan 19-12 For den østlige del af Søby Havn.

Her fremgår det:

§ 5.6 *Parkering skal etableres på egen grund (...)*

§ 5.8 *Ved udstykning til detailhandel skal der etableres parkeringspladser svarende til: 1 p-plads pr. 20m2 etageareal til dagligvarebutikker (...)*

Derudover er der en dispensationsmulighed i:

§ 5.10 *Der kan dispenseres fra §§ 5.7-5.8 om parkering. Ved ansøgning om dispensation skal der redegøres for, at virksomhedens parkeringsbehov er dækket af fælles parkering inden for Søby Havns område.*

Med et areal på 1170 etagekvadratmeter skal der iht. lokalplanen etableres 59 parkeringspladser.

Som det fremgår af dispensationsansøgningen og tegningsmaterialet, ønsker bygherre at anlægge 34 parkeringspladser på eget areal. Bygherre har derudover indgået en aftale med Søby Havn, om råderet over 8 p-pladser på en del af havnens parkeringsareal overfor den nye butik.

Således kan Søby Dagli' Brugs nå op på i alt 42 parkeringspladser fordelt over disse to arealer.

Dette svarer til 1 parkeringsplads per 29 m2 etageareal.

Begrundelse for ansøgning:

"Den nuværende DagliBrugs i Søby har ca. 10 parkeringspladser, og dette er tilstrækkeligt på denne lokation. I forbindelse med ibrugtagningen af den nye DagliBrugs må det forventes at behovet for parkeringspladser vil forøges. Når man sammenligner med SuperBrugsen i Marstal, forventes det dog ikke at blive nødvendigt med 60 parkeringspladser... SuperBrugsen i Marstal har i dag 70 parkeringspladser og en omsætning der er fire gange større end Søbys. I sommermånederne er de 70 parkeringsplan tilstrækkelig for dem. Derfor er deres klare overbevisning at de med 34 + 8 parkeringspladser dækker deres behov. I sommermånerne er der naturligvis mange turister på øen og i Søby. Mange af turisterne kommer dog til øen via lystbådehavnen og som gående færgepassager. Disse turister kommer naturligt til at benytte den kommende DagliBrugs, men kommer ikke til at belaste parkeringspladserne. Bygherren har ingen interesse i at opføre færre parkeringspladser, end hvad de selv og deres kunder har behov for. De har dog omvendt heller ingen interesse i at opføre pladser, som der ikke er behov for."

Mulighed for øgning af antallet af pladser på sigt

Som det fremgår af ansøgers tegningsmateriale (Situationsplan), skal der udlægges et stort grønt areal syd for butikken. På arealet placeres en jordvold, hvor en del grundens forurenede jord skal opbevares midlertidigt indtil der er taget stilling til, hvad der skal ske med jorden. Søby Havn har d. 02-02-2022 oplyst, at Brugsen kan leje arealet på ubestemt tid, og at der kan anlægges parkeringspladser på arealet, når jordvolden er fjernet - hvis det på det tidspunkt vurderes, at der er

behov for yderligere parkeringskapacitet.

Vedrørende muligheder for dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan tillade dispensation fra en lokalplan, såfremt en sådan dispensation ikke er i modstrid med lokalplanens principper. Principperne i en lokalplan er navnlig fastsat i formålsbestemmelsen (§ 1) og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med lokalplanen (§ 3). I dette tilfælde er der ikke tale om lokalplanens principper men § 5 om parkering og vejforhold.

Administrative bemærkninger og planmæssig begrundelse for dispensation

Ansøger har oplyst at der er ca. 10 parkeringspladser ved Søby Brugs, og at det vurderes, at have været tilstrækkeligt for Brugsens drift. Det er administrationens vurdering, at man i den opgørelse ikke har medregnet de biler, der parkerer på vejen ved Søby Brugs. Trafikforholdene på Søby Havn, der er et trafikalt knudepunkt med 2 færgelejer, lystbådehavn, restaurant, værft, busholdeplads mv., betyder at parkering på vejene ikke kan medregnes i det mulige parkeringsareal. Det vurderes derfor, at det er af afgørende betydning, at dimensionering af parkeringsbehovet beregnes ud fra det tidspunkt, hvor der er størst behov for parkeringspladser på havnen. Det kan ikke anbefales at gå ud fra en minimumssats.

Ansøger fremfører at Marstal Brugs har 70 parkeringspladser. Til sammenligning har Netto i Ærøskøbing ca. 55 parkeringspladser til en butik på 1021 m².

Både Marstal Brugs og Netto ved Ærøskøbing ligger i / ved bymidterne. Søby er et lokalcenter med et mindre butiksudbud end i de to bymidter. Hvis det lægges til grund, at der ved den eksisterende butik i Søby er 10 parkeringspladser, og at et tilsvarende antal billister normalt parkerer på vejen omkring butikken, har den eksisterende butik 20 parkeringspladser til rådighed. Det anslås, at den eksisterende Dagli'Brugs i Søby er 700 m². Det betyder, at der her er 1 parkeringsplads pr. 35 kvadratmeter.

Som nævnt ovenfor, foreslår bygherre, at den nye butik skal have 1 parkeringsplads per 29 m².

Det vurderes, at den nye butik kan forventes at tiltrække flere kunder end den eksisterende butik. Det vurderes, at den foreslåede løsning tager højde for det forhold. Det vurderes, at Dagli'Brugsen vil tiltrække færre kunder end discountbutikken i Ærøskøbing.

Historik:

Ingen.

Retsgrundlag:

Planloven (LBK nr 1157 af 01/07/2020)

Tværgående politikker:

Ingen.

Personaleforhold:

Ingen.

Økonomi:

Ingen.

Sagen afgøres af:

Teknik-, miljø- og havneudvalget.

Indstilling:

Teknisk afdeling indstiller, at der meddeles dispensation som ansøgt, med den i sagsfremstillingen angivne begrundelse, samt med vilkår om, at behovet for flere p-pladser revurderes når jordvolden på det tilstødende rekreative areal er helt eller delvist fjernet.

Beslutning

Administrationens indstilling godkendt, med bemærkning om at behovet for p-pladser evalueres 12 måneder efter ibrugtagning af bygningen.

Bilag

Lokalplan 19-12 for den østlige del af Søby Havn + bilag - Vedtaget

Dispensationsansøgning - parkeringskrav 28-01-2022

Aftale om parkering med Søby Havn

Revideret dispensationsansøgning fra Hansen Larsen - parkering søby brugs

1-10 - Situationsplan_03.01.2022.pdf

Punkt 3: Godkendelse af referat

S2020-11327

Sagsfremstilling:

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen. For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke godkend.

Beslutning

Godkendt.