

# REFERAT Bycenterudvalget d. 13-03-2019

**Mødedato** Onsdag d. 13. marts 2019 kl. 16:00

**Mødested** Administrationscentret Mødelokale 1

**Mødedeltagere** Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Court Møller (B), Anne Christiansen (L), Per Carøe (V), Randi Mondorff (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

## **Indholdsfortegnelse**

Meddelelser.....	3
Arbejdsplan for Bycenterudvalget 2019.....	4
Proces for høring af helhedsplan for Holte bycenter.....	6
Centerafgrænsning i Birkerød og Holte - Butiksformål.....	7
Ansøgning om tilladelse til afholdelse af loppemarked på Majpladsen i Birkerød.....	11

## **Punkt 1: Meddelelser**

### **Resumé**

Erik Mollerup orienterede om, at der har været afholdt møde med grundejerforeningen og handelsstandsforeningen i Vedbæk.

## **Punkt 2: Arbejdsplan for Bycenterudvalget 2019**

19/1507

### **Resumé**

Bycenterudvalget skal en gang årligt fremlægge en arbejdsplan for det kommende år.

Hovedfokus for udvalgets arbejde i 2019 vil fortsat være arbejdet med en helhedsplan for Holte. Herudover videreføres en række aktiviteter i Birkerød, og den videre proces for Nærum skal tilrettelægges.

Sagen forelægges Bycenterudvalget og Økonomiudvalget til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Udkast til kommissorium for Bycenterudvalget, som blev forelagt kommunalbestyrelsen den 24.01.2018, foreskriver, at udvalget årligt skal fremlægge forslag til arbejdsplan for Økonomiudvalget. Forslag og idéer til arbejdsplan for 2019 er beskrevet nedenfor.

#### **Holte**

Bycenterudvalget har i løbet af 2018 igangsat arbejdet med den fremtidige udvikling af Holte bycenter. Udvalget har arbejdet i et forløb med forskellige ekspertoplæg og workshops. På denne baggrund vedtog kommunalbestyrelsen i november 2018 at igangsætte udarbejdelse af en helhedsplan for Holte med en anlægsbevilling på 500.000 kr. til finansiering af rådgivere og borgerprocessen.

Det er planlagt, at et udkast til helhedsplan for Holte skal fremlægges på de politiske møder til juni 2019, hvorefter planen skal sendes i høring henover sommerferien hos borgere og lokale aktører. Den endelige plan forventes vedtaget november 2019.

Det foreslås, at udvalget fortsætter arbejdet med helhedsplanen og bidrager til at understøtte en bred involvering af butikker, ejendomsjere og borgere i området.

#### **Birkerød**

Med start i 2018 blev der nedsat et koordinationsudvalg med repræsentanter fra borgerne, butikkerne, ejendomsjere, Torveforeningen samt formand og næstformand for Bycenterudvalget. Opgaven har bl.a. været at få ejere og butikker engageret i en ny forretningsstrategi, der kan sikre en mere målrettet og samlet indsats i forhold til at styrke bymidten. Herudover drøftes mulighederne for at etablere en mere formaliseret samarbejdsmodel. Arbejdet pågår og forventes afsluttet medio 2019 med beslutning om samarbejdsmodel.

Det foreslås, at Bycenterudvalget i 2019 fortsætter samarbejdet med de lokale aktører i Birkerød bymidte for at udvikle samarbejdet og koordinere indsatser i Birkerød bymidte. Det foreslås, at Bycenterudvalget fokuserer særligt på, at der udarbejdes en forretningsstrategi, der har bred opbakning fra bymidtens aktører.

#### **Nærum**

Med den nu offentliggjorte revision af Fingerplanen primo 2019 har Erhvervsministeriet imødekommet kommunens ønsker om, at Nærum igen udpeges som et særligt lokaliseringsområde. Hermed vil kommunen igen få mulighed for at planlægge for større kontorbygninger på over 1500 m<sup>2</sup> i Nærum, som er afgørende for at realisere kommunens vision om at udvikle erhvervsområdet til videns erhverv i tæt tilknytning til forsknings- og uddannelsesmiljøet på DTU.

Bycenterudvalget har i august 2017 behandlet igangsættende redegørelse for lokalplan for nyt domicil for Brüel og Kjær.

Det forventes, at det i løbet af 2019 afklares, hvilke ønsker virksomheden har til deres fremtidige kontor- og produktionsfaciliteter. Herudover afklares potentielle udviklingsmuligheder i samarbejde med DTU.

Grundejerne for Byageren 5-11 og Linde Alle 29A-B har fremsendt forslag til boligprojekt for deres ejendomme. Forslaget har afventet statens udmelding vedrørende revision af Fingerplanen, idet kommunen har ønsket at få denne afklaring, inden det videre beslutes i hvor høj grad, der kan planlægges for boliger og/eller erhverv i området.

Det forventes, at der i løbet af 2019 kan gives en tilbagemelding til grundejerne.

Herudover forventer forvaltningen i efteråret 2019 at fremlægge en plan for det videre arbejde med realiseringen af visionsplanen for Nærum, herunder ansøgning om bevilling til det videre planarbejde. Det er forventningen, at dette arbejde vil blive hovedopgaven for Bycenterudvalget i 2020.

#### Øvrige bycentre

I forhold til de øvrige bycentre kan der være behov for at se på forholdene i Vedbæk samt vurdere mulighederne for at fortsætte med en næste etape på Trørød Torv.

Udvalgsformanden og forvaltningen har konkret igangsat og aftalt en række initiativer med Vedbæk Handelstandsforening og Vedbæk Grundejerforening, som forventes at fortsætte i hele 2019.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår indstillet, at arbejdsplan for Bycenterudvalget 2019 godkendes.

### **Vedtagelse i Bycenterudvalget den 13-03-2019**

BYCENTERUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

## **Punkt 3: Proces for høring af helhedsplan for Holte bycenter**

19/1507

### **Resumé**

Bycenterudvalget har den 16.01.2019 godkendt tids- og procesplan for udarbejdelse af helhedsplan for Holte bycenter. I den fremlagte tids- og procesplan fremgik ikke en nærmere plan for høring samt efterfølgende endelig vedtagelse af helhedsplanen.

Der forlægges hermed til drøftelse i udvalget en plan for høring og efterfølgende endelig vedtagelse af helhedsplanen.

### **Sagsfremstilling**

I arbejdsprogrammet for Bycenterudvalget i 2018 fremgår, at udvalget i 2018 vil fokusere særligt på at igangsætte arbejdet med udvikling af Holte bymidte.

I november 2018 tiltrådte Bycenterudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen en anlægsbevilling på 500.000 kr. til finansiering af udarbejdelse af en helhedsplan for Holte bycenter. Forvaltningen har indgået aftale med HAUXNER ApS, der har fået til opgave at udarbejde en helhedsplan for Holte bycenter inden udgangen af 2019.

På udvalgsmødet den 16.01.2019 godkendte Bycenterudvalget tids- og procesplan for udarbejdelse af helhedsplan. Af den fremlagte plan fremgik ikke en nærmere plan for høring, samt efterfølgende endelig vedtagelse af helhedsplanen. Forvaltningen anbefaler, at der gives tid til den offentlige høring af helhedsplanen og foreslår følgende tilføjet til tids- og procesplanen for helhedsplanen:

- Offentlig høring af helhedsplanen i perioden 1. juli til 15. september 2019.
- Tredje følgegruppemøde uge 34.
- Borgermøde med præsentation af forslag til helhedsplan tirsdag den 3. september.
- Drøftelse af indkomne høringssvar på Bycenterudvalgets møde den 9. okt. 2019.
- Endelig vedtagelse af helhedsplan på de politiske møder i november 2019.

Med denne tidsplan sikres det tillige, at vedtagelsen af helhedsplanen falder sammen med den endelige vedtagelse af planstrategien.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget godkender plan for høring og efterfølgende endelig vedtagelse af helhedsplanen.

### **Vedtagelse i Bycenterudvalget den 13-03-2019**

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Punkt 4: Centerafgrænsning i Birkerød og Holte - Butiksformål**

19/1507

### **Resumé**

I forbindelse med udarbejdelsen af Planstrategi 2019 skal der blandt andet tages stilling til den overordnede afgrænsning af kommunens bymidter og bydelscentre med henblik på endelig fastlæggelse i kommuneplanlægningen.

I forhold til Birkerød er der siden 2012 arbejdet med flere udviklingsplaner, og kommunalbestyrelsen har senest i 2017 drøftet scenarier for både udvidelse og fortætning af Birkerød bymidte. På nuværende tidspunkt skal der tages stilling til, om centerafgrænsningen – dvs. det område, hvor der formelt set kan planlægges for butiksformål - skal udstrækkes til også at omfatte området for pladskrævende varer langs Kongevejen.

I forhold til Holte er der igangsat en proces omkring en visions- og helhedsplan for bymidten. I disse overvejelser indgår spørgsmålet om afgrænsning af centerområdet op mod Holte Station.

Med hensyn til de øvrige bycentre forventes der alene mindre justeringer, som ikke giver anledning til større processer dog således, at der i Vedbæk er indledt dialog med grundejerforening og handelsstandsforening om muligheder for at understøtte butikslivet på Vedbæk Stationsvej.

Sagen forelægges Bycenterudvalget anbefaling af, at der arbejdes videre med de foreslåede udvidelser af centerområderne i Birkerød og Holte på strategisk niveau i den kommende planstrategi.

### **Sagsfremstilling**

Der er, med det nye landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet og den nye planlov, givet ændrede muligheder for planlægning af detailhandel. Det betyder bl.a., at fastlæggelse af beliggenhed og maksimalt bruttoetageareal til butiksformål i kommunens bycentre fastlægges lokalt i kommuneplanlægningen.

I Planstrategi 2019 skal der overordnet tages stilling til den fremtidige udvikling for kommunens bycentre. Herunder om der i forbindelse med den kommende kommuneplan skal lægges op til ændringer i forhold til udformning og funktioner for kommunens bymidter og bydelscentre. De konkrete afgrænsninger og muligheder for bymidter og bydelscentre skal dog først fastsættes endeligt i forbindelse med den kommende Kommuneplan 2021.

#### **Afgrænsning af centerområder**

Beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre fastlægges i kommuneplanen efter planlovens § 5 m:

"Stk. 2. Beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Hver by kan kun have én bymidte, jf. dog stk. 4.

Stk. 3. Den eksisterende afgrænsning af bymidter og bydelscentre i kommuneplanerne kan opretholdes uanset stk. 2. Ændres afgrænsningen, skal dette ske i overensstemmelse med stk. 2."

Bekendtgørelse om landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet fastlægger beliggenheden af bymidterne i Fingerbyens håndflade og fingre og bestemmer, at afgrænsningen af bymidterne samt beliggenheden og afgrænsningen af

bydelscentre fastlægges i kommuneplanen. Således er Holte, Birkerød og Nærum udpeget som bymidter i Fingerplanen, men den konkrete afgrænsning fastlægges af kommunen.

### Birkerød Bymidte

I forhold til bymidtens afgrænsning er den ene mulighed at arbejde videre med de forudsætninger, som visionsplanen fra 2012 og Kommuneplan 2017 bygger på. Her er der forudsat en fortætningsstrategi, hvor man reducerer og fortætter de arealer, der er til butiksmål i bymidten. Hovedvægten lægges på forløbet fra Stiholmsvej til Pengetorvet, mens Hovedgaden mellem Pengetorvet og Kongevejen gradvist ifølge visionsplanen omdannes til en boliggade.

Det er forvaltningens vurdering, at der, givet af nabokommunerne udbygningsplaner på detailhandelsområdet, er behov for at revurdere denne hidtidige fortætningsstrategi.

En koncentration af butikker fra Pengetorvet til Stiholmsvej og gradvis omdannelse af den nordlige del af Hovedgaden til en boliggade vil betyde, at bymidten kan miste synlighed fra Kongevejen. Det er derfor vurderingen, at der fortsat bør fastholdes butikker på Kongevejen og på den nordlige del af Hovedgaden som indkørsel til gågaden og den øvrige bymidte.

I området med pladskrævende erhverv langs Kongevejen (se kortbilag) må det forventes, at der i de kommende år vil ske en række strukturelle forandringer, fx i bilforhandlerbranchen, som kan betyde, at området kommer under omdannelse. Da området alene er udlagt til pladskrævende varer, er der snævre grænser for, hvilke butikstyper, der vil kunne etablere sig i området. Der vil fx ikke være mulighed for etablering af større udvalgswarebutikker som fx butikker med cykler og børneudstyr.

Såfremt der fokuseres på en strategi, der gør Birkerød mere synlig som handelsby, bør det derfor overvejes at udvide centerafgrænsningen med butiksmål (bymidten) således, at den inddrager området til pladskrævende varer på Kongevejen, hvorved der også vil kunne gives tilladelse til udvalgswarebutikker i området. Konkret vil der skulle udarbejdes nye lokalplaner, hvori det nærmere afklares, hvilke butiksstørrelser og hvilke andre formål (boliger, erhverv mv.), der evt. vil kunne tillades.

Dette kan medføre en øget konkurrencesituation for visse udvalgswarebutikker i Hovedgaden, men det er vurderingen, at et evt. øget butiksudbud kombineret med en visuel og indholdsmæssig synlighed ud mod Kongevejen vil være af større positiv betydning.

Med til denne vurdering hører også, at den eksisterende matrikelstruktur i området omkring Hovedgaden i dag gør det meget vanskeligt at indpasse større udvalgswarebutikker, hvorfor en placering ved Kongevejen vil give nye muligheder.

Såfremt der afgrænses en ny bymidte omfattende området til pladskrævende varer på Kongevejen vil det være nødvendigt også at inddrage området mellem Hovedgaden og Bistrupvej på den sydlige side af Kongevejen. Området kan forventes udviklet til boligformål inden for en kortere årrække og vil i så fald skulle omfatte krav om butiksmål i stueetagen.

Med en eventuel udvidelse af centerområdet/bymidten på Kongevejen er det dog samtidig forvaltningens vurdering, at der ikke skal gives mulighed for etablering af yderligere en dagligvarebutik, da dette vil modvirke bestræbelserne på at få flere handlende til den øvrige del af bymidten.

Det er vurderingen, at det vil være hensigtsmæssigt i høringsperioden for planstrategien at indkalde ejendomssejere og de handlende i området for pladskrævende varer til en overordnet drøftelse af den foreslåede ændring af centerafgrænsningen.

## Holte Bymidte

I Holte er der på nuværende tidspunkt flere tomme butikker i Holte Midtpunkt, mens der ikke ses den samme udvikling langs fx Holte Stationsvej. Der må forventes, at den nuværende udvikling i Lyngby-Tårnbæk Kommune og herunder særligt de nye muligheder i Virum kan påvirke særligt dagligvarebutikkerne i Holte.

Det er derfor op mod den generelle butiksudvikling et udtryk for rettidighed, at arbejde med Holte og få belyst de muligheder og udfordringer, der er i forhold til at fastholde bymidten som et område for handel med en stærk lokal profil.

I forbindelse med det igangværende arbejde med en helhedsplan for Holte er det drøftet, hvorvidt afgrænsningen af centerområdet i Holte skal udvides til også at omfatte strækningen op til Holte Station. Herved vil der blive mulighed for at etablere butikker på strækningen fra Holte Stationsvej og frem til stationen. Dette vil i så fald kunne kombineres med servicefunktioner, liberalt erhverv og boliger. Da arealerne er forholdsvis små, vil der dog være begrænsede udbygningsmuligheder, hvilket også skalamæssigt vil passe til Holte. I det igangværende arbejde med helhedsplanen vil netop dette forhold blive undersøgt nærmere.

I forbindelse med Kommuneplan 2017 blev rammen for stationsområdet ændret således, at rammeområdets fremtidige zonestatus er byzone.

## Processen hen mod ny afgrænsning af bymidter og bydelscentre

Kommunerne har metodefrihed i forhold til, hvordan bymidter og bydelscentre afgrænses, men skal sikre et varieret og koncentreret butiksudbud og andre funktioner som kulturtilbud, privat og offentlig service samt, at bymidten udvikles indefra og ud som en sammenhængende bymidte.

Der er et redegørelseskrav i forbindelse med ændring af afgrænsningen for bymidter og bydelscentre. Redegørelsen skal indeholde

- 1) en vurdering af og en begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscenteret,
- 2) en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscenteret, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscenteret,
- 3) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og
- 4) en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscenteret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

Efter planloven har kommuner mulighed for at give indsigelse over planforslag fra andre kommuner i hovedstadsområdet, hvis planforslaget vurderes at have væsentlig betydning for kommunens udvikling. Planforslaget kan ikke vedtages endeligt, før der er opnået enighed mellem kommunerne eller, såfremt enighed ikke kan nås, erhvervsministeren træffer afgørelse.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget anbefaler, at der arbejdes videre med de foreslåede udvidelser af centerområderne i Birkerød og Holte på strategisk niveau i den kommende planstrategi.

## **Vedtagelse i Bycenterudvalget den 13-03-2019**

BYCENTERUDVALGET drøftede sagen, som genoptages på et kommende møde efter forudgående dialog med ejendomsjere og handelsstandsforeningen i Birkerød. For så vidt angår centerafgrænsningen i Holte vil spørgsmålet indgå i det videre arbejde med helhedsplanen.

## **Bilag**

Birkerød bymidteafgrænsning

Holte bymidteafgrænsning

## **Punkt 5: Ansøgning om tilladelse til afholdelse af loppemarked på Majpladsen i Birkerød**

19/5828

### **Resumé**

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til afholdelse af loppemarked på Majpladsen i Birkerød bymidte.

Sagen forelægges Miljø- og Teknik Udvalget til godkendelse og Bycenterudvalget til orientering.

### **Sagsfremstilling**

Birkerød Handelsstandsforening v/ Brian Lund Nielsen, CO Kop & Kande i Birkerød, har sendt ansøgning om tilladelse til afholdelse af loppemarked på Majpladsen i Birkerød bymidte.

Loppemarkedet ønskes holdt en gang om måneden, den første lørdag i måneden, fra den 4. maj til den 5. oktober 2019. I alt 5 lørdage i 2019 i tidsrummet fra kl. 8:00 til kl. 15:00.

Ansøgningen er vedlagt som bilag.

I henhold til vejloven § 80 skal ansøgninger om ”råden over vejareal” sendes til kommunen, der som vejmyndighed tager stilling og træffer afgørelser.

Udvalget vedtog på sit møde i februar 2019 en række kriterier for tilladelse til ”råden over vej” til bl.a. loppemarked. Da denne ansøgning ikke falder ind under de besluttede kriterier, forelægges sagen for udvalget.

Ansøgeren fremfører i sin ansøgning ønske om at drøfte forskellige emner med kommunen herunder økonomi og affald efter loppemarked.

Forvaltningen ser positivt på idéen om afholdelse af loppemarked på Majpladsen på lørdage, idet det kan understøtte torvedagene.

Det foreslås derfor, at forvaltningen bemyndiges til at gå i dialog med ansøgeren med henblik på at aftale kriterier og vilkår for tildeling af tilladelse.

Inden forvaltningen træffer afgørelse, vil ansøgningen blive sendt til høring hos Handicaprådet, Birkerød Torvedage samt Ejerforeningen i Hovedgaden.

### **Indstilling**

Direktionen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at træffe afgørelse i henhold til ovenstående.

### **Vedtagelse i Bycenterudvalget den 13-03-2019**

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

## **Bilag**

Ansøgning