

REFERAT Bycenterudvalget d. 16-09-2020

Mødedato Onsdag d. 16. september 2020 kl. 16:15

Mødested Teams-møde

Mødedeltagere Erik Mollerup (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
Rammelokalplan for Nærum Erhvervsområde – Beslutning om rammelokalplanens overordnede pr	4
Anlægsbevilling til understøttelse af Bycenterudvalgets arbejde.....	10
Holte Stationsvej 14 og 16 - Anmodning om ny lokalplan.....	12
Hovedgaden 2, matr. 78a, Birkerød by, Birkerød - Skitseprojekt for ny dagligvarebutik.....	14

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Erik Mollerup orienterede om, at Birkerød Byforum har skrevet et bekymringsbrev til Nordsjællands Politi med hensyn til uroligheder i Birkerød.

Punkt 2: Rammelokalplan for Nærum Erhvervsområde – Beslutning om rammelokalplanens overordnede principper

20/690

Resumé

Bycenterudvalget godkendte den 05.02.2020, at der skal udarbejdes en rammelokalplan for Nærum Erhvervsområde. Rammelokalplanen skal fastlægge udviklings- og byggemuligheder i området. Visionsplanen for Nærum ligger til grund for udarbejdelsen af rammelokalplanen.

Bycenterudvalget havde en første drøftelse og var på fælles gåtur i lokalplanområdet i forbindelse med udvalgets behandling af sagen den 12. august 2020. På mødet var der enighed om at genoptage sagen og afslutte gåturen på det efterfølgende møde.

For at sikre en god inddragelse af lokale aktører og borgere søges der om yderligere 200.000 kr. til udvikling af rammelokalplanen.

Sagen forelægges Bycenterudvalget, til godkendelse af hovedprincipper for rammelokalplanen og Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om anlægsbevilling.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med eksterne rådgivere udarbejdet et første grundlag, bilag 1, "Lokalplangrundlag".

Formålet med oplægget er at få fastlagt rammelokalplanens hovedprincipper. Det indeholder blandt andet forslag til områdets generelle anvendelse, ny bebyggelsesstruktur og bebyggelsesprocenter, parkeringsforhold og ubebyggede arealer samt visualiseringer, der viser, hvordan området kan tage sig ud fra forskellige steder i området.

Udarbejdelsen af selve rammelokalplanen vil tage udgangspunkt i indholdet af det vedlagte oplæg med indarbejdelse af Bycenterudvalgets bemærkninger eller forslag til ændringer.

Rammelokalplanen vil ikke være byggeretsgivende, men skal fungere som en overordnet plan, der danner rammen for de byggeretsgivende lokalplaner, som efterfølgende skal udarbejdes for de konkrete byggeprojekter inden for rammelokalplanens afgrænsning, bilag 2, "Lokalplanafgrænsning". Fremtidige byggeretsgivende lokalplaner skal tage afsæt i rammelokalplanens bestemmelser.

Området fastholdes som erhvervsområde, hvilket stemmer overens med, at Nærum Erhvervsområde i Fingerplan 2019 er udpeget som særligt lokaliseringsområde. Det giver mulighed for opførelse af kontorbyggerier på over 1.500 m².

Der er i det vedlagte oplæg ikke i samme grad som i visionsplanen lagt op til at give mulighed for boligbyggeri, da det er vurderingen, at området først og fremmest bør prioriteres til erhverv af hensyn til at fastholde en kritisk masse. Et enkelt delområde er i forlængelse af den eksisterende omdannelse prioriteret til blandet bolig og erhverv.

Områdets disponering

Lokalplanområdet er disponeret i syv forskellige delområder, der giver bud på delområdernes anvendelse samt forslag til forøgelse af bebyggelsesprocenter for hvert delområde.

Område 1

- Anvendelsen fastlægges til kontor- og serviceerhverv, hotel og parkeringsanlæg.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 140 med bebyggelse fra 2 til 5 etager.
- Delområdet har i dag en samlet bebyggelsesprocent på 61.
- Der udlægges areal til bylivsrygrad, som skal sikre forbindelse gennem området.
- Langs Bylivsrygraden er der mulighed for placering af publikumsorienterede funktioner.
- Der udlægges stier gennem porte i bebyggelsen fra Bylivsrygraden til Nærum Hovedgade og til Linde Allé.
- Området vejbetjenes fra henholdsvis Nærum Hovedgade, Rundforbivej og Linde Allé.

Område 2a og 2b

- Anvendelsen fastlægges til kontor- og serviceerhverv samt parkeringsanlæg.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 140 med bebyggelse fra 3 til 5 etager.
- Delområderne har i dag en samlet bebyggelsesprocent på 45.
- Attraktiv placering op ad motorvejen for etablering af større domicil byggeri.
- Områderne vejbetjenes fra Rundforbivej.

Område 3

- Anvendelsen fastlægges til butikker der forhandler pladskrævende varegrupper samt tankstationer og parkeringsanlæg.
- Det giver mulighed for at bilforhandlere samles inden for dette område.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 60. Delområdet indeholder kun byggefelter til opførelse af parkeringshus.
- Delområdet har i dag en samlet bebyggelsesprocent på 42.
- Området vejbetjenes fra Rundforbivej og Nærum Hovedgade.

Område 4

- Anvendelsen fastlægges til parkeringsanlæg, blandet bolig og erhverv med mulighed for etageboligbebyggelse. Det er tanken, at boligerne er erhvervsrelaterede.
- Boligareal må ikke overstige 50 % procent af det samlede etageareal.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 140 med byggeri fra 2 til 4 etager.
- Delområdet har i dag en samlet bebyggelsesprocent på 38.
- Området vejbetjenes fra Byageren.

Område 5

- Anvendelsen fastlægges til offentlige formål i form af uddannelsesinstitution samt parkeringsanlæg.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 70.
- Delområdet har i dag en bebyggelsesprocent på 60.
- Området vejbetjenes fra Nærum Hovedgade.

Område 6

- Anvendelsen fastlægges til kontor- og serviceerhverv, parkeringsanlæg samt station og faciliteter for Nærumbanen.
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 75.
- Området vejbetjenes fra Langebjerg.

Bebyggelsesstruktur og arkitektur

Der er i oplægget vist et eksempel på en bebyggelsesplan, der giver et bud på, hvor ny bebyggelse kan placeres, og hvor mange etager der kan opføres. Som udgangspunkt for placering af ny bebyggelse fastlægges der i rammelokalplanen krav om facadebyggelinjer, som den fremtidige facade mod bylivsrygraden skal placeres i.

Bebyggelsesplanen udlægger hovedsageligt nye bygninger til kontor- og serviceerhverv. I område 4 gives mulighed med opførelse af nye bygninger til blandet bolig og erhverv. Det er et bærende element, at boligerne retter sig mod erhvervslivet, dvs. at det ikke er egentlige familieboliger, men det er boliger som understøtter rekruttering af dansk og international arbejdskraft i området. Som eksempel kan nævnes konceptet Young Professionals, der retter sig mod nyuddannede.

Der arbejdes i flere af delområderne med bebyggelsesprocenter på op til 140, hvilket er en betydeligt højere tæthed end de traditionelle erhvervsområder i Rudersdal, der typisk ligger på mellem 60 – 70%. Den højere tæthed er valgt for at fremme områdets udvikling og give området en mere bymæssig karakter. Herudover er der lagt op til, at der på visse steder kan bygges i op til 5 etager.

Det kan forventes, at selve bebyggelsesstrukturen kan blive ændret, når anvendelsen og ejerskabet til matriklerne ligger fast.

Den endelige bebyggelsesstruktur vil blive fastlagt i forbindelse med udarbejdelsen af de byggeretsgivende lokalplaner, men med krav om, at rammelokalplanens facadebyggelinjer fastholdes.

Endvidere er der lagt op til, at nybyggeri skal udformes med rejste tage for at give området en markant og indbydende arkitektonisk profil, der bygger videre på de tagprofiler, der kendetegner Nærum.

Bylivsrygrad

Derudover fastlægges der krav om etablering og placering af en bylivsrygrad, der skal skabe mulighed for publikumsorienterede erhverv. Dette vil sikre, at Nærum Erhvervsområde får en unik blanding af funktioner som for eksempel caféer, restauranter eller offentlige funktioner, som vil skabe et levende byområde for fremtidige virksomheder og byens indbyggere.

Bylivsrygraden er med til at sikre, at der skabes markante byrum, der omkranses af fremtidig bebyggelse. Bylivsrygraden vil desuden være med til at styrke forbindelsen mellem Nærum Hovedgade og Nærumvænge Torv. Bylivsrygraden forbeholdes for gående og cyklister. Bylivsrygraden skal desuden have en identitetsskabende begrønning.

Ubebyggede arealer

Området skal fremstå som et grønt, sammenhængende og attraktivt erhvervsområde. For at sikre at erhvervsområdet opleves, som et attraktivt område med fri gennemgang må der ikke etableres hegn i skel.

Fastlæggelse af parkeringsnorm

Parkeringsnormen for området fastsættes til at være maksimalt 1 p-plads pr. 60 m² etageareal og maksimalt 1 p-plads pr.

bolig. Der er således lagt op til en mindre reducere af parkeringsnormen i forhold til kommuneplanens retningslinjer om parkering, hvor der ifølge kommuneplanen skal anlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal erhverv. Kravet er lempet på grund af nærheden til kollektiv transport og for at fremme bæredygtig transport generelt, herunder også cykler.

Der er lagt op til etablering af parkeringshuse. Alternativt kan parkering placeres i kælder eller på terræn. Såfremt der anlægges parkering på terræn vil byggemulighederne blive væsentligt reduceret, og dette kan udfordre planens grundlæggende princip om en facade langs bylivsrygraden og markering af området ud mod motorvej og Skodsborgvej som et attraktivt og moderne erhvervsområde.

Videre proces og tidsplan

Efter Bycenterudvalget har truffet beslutning om rammelokalplanens overordnede principper, vil forvaltningen i samarbejde med de eksterne rådgivere påbegynde udarbejdelsen af selve lokalplansforslaget med tilhørende kommuneplantillæg og evt. miljørapport.

Planens hovedprincipper:

- Sammenhæng med den omkringliggende trafik- og bystruktur med en bylivsrygrad ned gennem området og en udnyttelse af det særlige lokaliseringsområde med kobling til station, motorvej og den omkringliggende by
- Anvendelse af delområderne, herunder mulighederne for boliger med tilknytning til erhverv
- Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens forhold til matrikler,
- Bebyggelsesprocenter og bygningshøjder
- Trafikbetjening og parkering.

Parallelt med at planforslagene udarbejdes, vil forvaltningen kontakte grundejere og virksomhedsejere og drøfte om rammelokalplanens indhold med dem i forhold til deres egne interesser og planer for ejendommene.

Forvaltningen vil desuden undersøge muligheder for udstilling af oplæg til bebyggelsesplan og visualiseringer med videre i form af en evt. afholdelse af pop-up event, hvor alle interesserede borgere kan høre mere om rammelokalplanen. Covid-19 omstændighederne kan dog komplicere inddragelsesprocessen. Planlægning af den borgerrettede del af processen foreslås derfor udskudt til september/oktober.

Politisk behandling og vedtagelse af planforslag vil ske i Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen med henblik på at sende planforslag i otte ugers offentlig høring ultimo 2020.

Der foreslås i forbindelse med den formelle høring afholdt et ordinært borgermøde, hvor planforslaget vil blive præsenteret og drøftet. Det forventes, at planforslaget vil blive endeligt vedtaget primo 2021.

Borgerproces og økonomi

For at understøtte den gode inddragelse af borgere og ejendomsejere hen over efteråret og af hensyn til den stramme tidsplan er det forvaltningens vurdering, at der er behov for yderligere inddragelse af konsulenterne i processen.

Der foreslås gennemført følgende aktiviteter ved hjælp af konsulenterne:

Udarbejdelse af materiale til pop-up arrangementer, f.eks. postkort eller plancher. Der udvælges f.eks. 4 steder, hvor udvalget kan stå sammen med forvaltning og konsulenterne og møde borgerne. Der tages udgangspunkt i pop-up arrangementet for Holte bymidte.

Der udarbejdes postkort med ca. 3 hovedspørgsmål. F.eks.: Hvordan vil du bruge byen, hvis der var en ny forbindelse? De kan enten udfyldes og afleveres eller tages med hjem. Borgerne kan udpege potentialer og udfordringer på et luftfoto med røde og grønne klistermærker.

Afholdelse af bilaterale interviews med virksomheder, herunder udarbejdelse af spørgeguide og referat. Interviews skal tages udgangspunkt i lokalplangrundlaget og supplere de interviews, der tidligere er afholdt. Interviewene skal belyse potentialer og udfordringer. Området er udvidet siden de tidligere interviews, derfor øges antallet af interviews fra ca. 7 til ca. 19 virksomheder. Det må dog forventes, at nogle af virksomhederne også er grundejere. Alternativt kan der overvejes en alternativ inddragelsesform.

Etablering af subsite til hjemmesiden som kan anvendes til at søge information og kommentere i lighed med processen i Holte

Til gennemførelse af ovenstående opgaver foreslås der frigivet en anlægsbevilling på 200.000 kr. til projekt 100012 Fortsat udvikling af bycentre.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter det fremlagte forslag til hovedprincipper for udvikling af erhvervsområdet i Nærum med henblik på fremlæggelse af et udkast til rammelokalplan for Bycenterudvalget og Byplanudvalget på møderne i november 2020.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 12-08-2020

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag. Besigtigelsen blev gennemført, og sagen genoptages på udvalgets næste møde.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at udvalget drøfter det fremlagte forslag til hovedprincipper for udvikling af erhvervsområdet i Nærum med henblik på fremlæggelse af et udkast til rammelokalplan for Bycenterudvalget og Byplanudvalget på møderne ultimo 2020, og
- 2) foreslår indstillet, at der gives en anlægsbevilling på 200.000 kr. til understøttelse af borgerproces mv., finansieret af projekt 100012 Fortsat udvikling af bycentre.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 16-09-2020

BYCENTERUDVALGET indstiller Direktionens forslag ad indstillingens punkt 2) tiltrådt og tiltræder indstillingens punkt 1) med følgende tilføjelser:

Udvalget kan tilslutte sig planens hovedprincipper for så vidt angår den overordnede by- og trafikstruktur, og herunder princippet om en bylivsrygrad, principper for parkering mv.

Udvalget ønsker, at muligheden for at bygge nye boligtyper, der skal være understøttende for erhvervsudviklingen i området, ikke kun skal knytte sig til delområde 4, men bør være en mulighed også i andre delområder. Der skal samtidig fastsættes et maksimum for det samlede omfang af disse boligtyper.

Udvalget ønsker endvidere, at bebyggelsesprocenten fastsættes til 100 med mulighed for at gå højere op, hvis der i de konkrete projekter viser sig en god helhedsvirkning for området som helhed.

Udvalget ønsker endelig, at muligheden for at bygge i op til 5 etager kun bliver i begrænset omfang og efter en konkret vurdering i de enkelte delområder og projekter.

Bilag

Lokalplanafgrænsning

Lokalplangrundlag 01.07.2020

Punkt 3: Anlægsbevilling til understøttelse af Bycenterudvalgets arbejde

20/693

Resumé

For at understøtte Bycenterudvalgets arbejde søges om anlægsbevilling 250.000 kr. i 2020 og 2021. Midlerne anvendes til en ressource i Byplan, som varetager en sekretærfunktion for udvalget og projektledelse i forbindelse enkeltprojekter i udvalgets regi.

I forbindelse med bycentrene søges der tillige om frigivelse af 150.000 kr. til opdatering og udvikling af detailhandelsanalyse. Dette arbejde skal understøtte planlægning i bycentrene, herunder også udarbejdelse af Kommuneplan 2021.

Sagen forelægges Bycenterudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning om anlægsbevilling på 650.000 kr. fra projekt 100012 Fortsat udvikling af bycentre.

Sagsfremstilling

Byplanområdet betjener Bycenterudvalget med ca. ½ årsværk til sekretærlignende funktion og projektledelse. I 2018 og 2019 var der således afsat 2 gange 250.000 kr. til denne funktion, som tidligere er søgt frigivet sammen med ½ årsværk til arbejdet med kommuneplanen. Senest blev der i april 2020 givet en tilsvarende bevilling til netop kommuneplanarbejdet.

Detailhandelsanalyse

I forbindelse med udvikling af bymidterne i Birkerød og Holte samt udviklingen af Nærum er det forvaltningens ønske, at kunne trække opdaterede tal for udviklingen i detailhandlen. Forvaltningen har indhentet oplysninger fra Lyngby-Taarbæk Kommune og har derudover orienteret sig i de trends, der ses generelt i forholdet mellem ønsket om at fastholde et butiksliv i bycentrene og detailhandlens udvikling i lyset af den nuværende konkurrence fra internethandel.

Forvaltningen har fået oplyst, at en detailhandelsanalyse vil kunne gennemføres inden for en ramme af 150.000 kr. Undersøgelsen vil omfatte en opdatering af tilgængelige tal fra Detailhandelsanalysen i 2011 og en fornyet vurdering af den betydning som er en konsekvens af den stigende internethandel og det pres som detailhandlen og restauranter mm. har oplevet som en konsekvens af Covid19. Udgiften til en sådan analyse vil være ca. 150.000 kr., som der søges anlægsbevilling til.

Økonomi

Der resterer 1,534 mio. kr. på projekt 100012 Fortsat udvikling af bycentre.

Der ansøges nu om en anlægsbevilling på 650.000 kr. til afholdelse af følgende aktiviteter:

- Projektansættelse i forbindelse med udvalgets arbejde i alt 500.000 kr. fordelt med 250.000 kr. i 2020 og 2021.
- Opdatering og udvikling af detailhandelsanalyse fra 2011 til brug for udvikling i bycentrene og kommuneplanens arbejde med detailhandel i alt 150.000 kr. i 2020.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at der gives en anlægsbevilling på 650.000 kr. til projekt 100012 Fortsat udvikling af bycentre.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 16-09-2020

BYCENTERUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt.

Punkt 4: Holte Stationsvej 14 og 16 - Anmodning om ny lokalplan

20/693

Resumé

Ejerne af ejendommene Holte Stationsvej 14 og 16 ønsker mulighed for yderligere opførelse af både erhverv og bolig og anmoder om ny lokalplan.

Projektet, benævnt Griegs Passage, har været præsenteret og indarbejdet i forbindelse med udarbejdelse af Holte helhedsplan, og repræsentere udover mulighederne for fortætning også en forskønnelse af området.

Sagen forelægges Byplanudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Ejendommene er mod Holte Stationsvej bebygget med nr. 14 en erhvervsbygning i tre etager med et pizzeria og en dagligvarebutik i gadeetagen og nr. 16 en blandet erhvervs- og boligbygning i tre etager og udnyttet tagetage med en tøjforretning og en bager/café i gadeetagen. Varelevering til dagligvarebutikken sker fra nord og på ejendommen i udendørs åben varegård. Der er ikke egen parkering på ejendommene.

Projektet omfatter tilbygning til den eksisterende bebyggelse.

Nr. 14 ønskes tilbygget mod nordskel i fire etager samt en ny tagetage på den eksisterende tre etagers bygning. Samlet ønskes ca. 400 m² butik, 400 m² øvrigt erhverv og ca. 250 m² bolig. Varegård og oplag skal ske inde i bygning. Parkering er uafklaret.

Efter p-normen i lokalplanen modsvarer nybyggeriet anslået 27 nye p-pladser.

Nr. 16 ønskes bebygget med en ny bygning i fire etager i nordligt skel, hvor ca. 200 m² er butik og 600 m² er boliger. Grundejer foreslår gennem optimering genbrugscontainer mv. på kommunens p-areal, at ejendommen kan tilbydes leje af ca. 8-10 nye p-pladser, indtil fælles parkeringsløsning er tilvejebragt.

Efter p-normen i lokalplanen modsvarer nybyggeriet anslået 14 p-pladser.

Lokalplan 127 for en del af Holte centerområde - Holte center vest gælder for ejendommene. Projektet er i delområde A3, som udlægger de to nederste etager til butikker og restauranter mv. og de overliggende etager til boliger med mulighed for kontorer og klinikker på 3. etage.

Lokalplanen udlægger byggefelter med mulighed for 1½ etage mod det centrale parkeringsområde og 3½ etage mod Holte Stationsvej. For nybyggeri og omdannelse skal der etableres parkering svarende til 100 % butiksetageareal, 50 % øvrigt etageareal og 25 % boligetageareal. Hvis parkeringspladserne ikke kan etableres på egen grund kan pladserne etableres igennem parkeringsfond.

Kommuneplan 2017, rammeområde Ho.C1 for Holte Bymidte Vest, udlægger området til bymidte med en maks. bebyggelsesprocent for området på 100 og et maks. etageantal på 5. Inden for Holte Bymidte, som også omfatter arealerne øst og nord for, er der et samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksmål på 20.000 m².

Holte helhedsplan omfatter ejendommene og foreslår byggefelter mod parkeringspladsen, der i omfang svarer til projektet. Helhedsplanen omfatter også en løsning med fælles parkering i konstruktion til nybyggeri i området samt en stiunderføring til Holte Havn.

I forhold til den gældende lokalplans krav til parkering, kan det overvejes at ændre dette i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, som er 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr 50m2 bruttoetage til erhvervsformål i centerområder. Dette vil modsvare et behov for ca. 24 – 28 nye parkeringspladser i alt.

Afgrænsning af eventuelt planområde

En eventuel ny lokalplan for del af Holte centerområde vil kunne være afgrænset til ejendommene på begge sider af Rønnebærvej og til jernbaneviadukten, Holte Stationsvej 10-22. Derved vil eventuelle fremtidige udvidede byggeretter for de lignende ejendommene kunne blive fastsat samtidigt.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanlægning for byggeri, der forudsætter øget parkering uden for egen ejendom sker under forudsætning af, at det er sikret, at parkeringen kan håndteres i en fælles løsning, og det kan sikres, at projektet vil få en god sammenhæng med den øvrige udvikling af centerområdet.

Indstilling

Direktion foreslår, at anmodningen om udvikling af ejendommene Stationsvej 14 og 16 kan fremmes såfremt der findes en løsning på parkeringen, enten på egen grund eller i en fælles løsning.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 16-09-2020

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med følgende bemærkninger:

Facaden mod Stationsvej bør tilpasses bedre til den oprindelige byggestil i området, og der bør arbejdes videre med tilkørselsforholdene på bagsiden, herunder vareindlevering og -opbevaring mv.

Bilag

Skitseprojekt Griegs Passage

Punkt 5: Hovedgaden 2, matr. 78a, Birkerød by, Birkerød - Skitseprojekt for ny dagligvarebutik

20/689

Resumé

Lidl indledte i november 2019 en dialog med forvaltningen om mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik placeret Hovedgaden 2 ud mod Kongevejen. Lidl har efterfølgende fremsendt vedlagte projektmappe, som foreslår et byggeri bestående af butik, boliger og parkering i konstruktion.

Projektet ligger inden for den nuværende centerafgrænsning af bymidten, men vurderes at være af et omfang som vil kræve ny lokalplan.

Sagen blev forelagt Bycenterudvalget til drøftelse den 06.05., hvor udvalget besluttede, at udvalget forinden sagens genoptagelse ønsker at indhente en udtalelse fra Ejerforeningen og Handelsstandsforeningen i Birkerød.

Udvalget behandlede sagen igen den 12. august, hvor det blev besluttet, at sagen skulle genoptages efter møde med Ejerforeningen og Handelsstandsforeningen.

Sagen genoptages og forelægges til beslutning om at videresende sagen til Økonomiudvalget og Byplanudvalget med henblik på igangsætning af ny planlægning til realisering af projektet.

Sagsfremstilling

Lidl har den 14.04.2020 fremsendt deres projektforslag til en dagligvarebutik med boliger og parkering i konstruktion Hovedgaden 2, matr.78a, Birkerød by, Birkerød. Projektet er placeret ud mod Birkerød Kongevej indenfor bymidtens afgrænsning og indenfor Lokalplan nr. 92 for Birkerød bymidte – centerområdet.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at projektet ligger inden for kommuneplanens rammer, men er af et omfang, som gør, at forvaltningen anbefaler udarbejdelse af en projektlokalplan, såfremt det politisk anbefales at gå videre med projektet.

Projektet omfatter et byggeri, som anvender hele grunden. Bruttoetagearealet er på 2.885m², hvoraf 1.250m² anvendes til butiksførmål, 860m² anvendes til parkering og 800m² anvendes til senioregnede boliger.

I forhold til vejadgang vil der være vejadgang fra Hovedgaden. Der foreslås etableret 30 parkeringspladser i konstruktion, og der henvises til muligheden for at lave en aftale om at inddrage de 70 offentlige p-pladser ud mod Kildedalsvej i projektet.

I bygningens placering er der arbejdet med sigtelinjer, så bygningskroppen muliggør en pladsdannelse ud mod Kongevejen, som sikrer, at det oprindelige rådhus stadig opleves fra Kongevejen, og at bygningen ikke slører kikket op mod Pengetorvet.

Arkitektonisk fremstår huset med glasflader ud mod Kongevejen og Hovedgaden, og de øverste etager er foreslået udført med en teglbeklædning.

I det opdaterede materiale fra 14.04. er der, udover lidt udtryksmæssige ændringer, fra Lidl særligt lagt vægt på følgende:

- Parkering: For at ”forstyrre” Hovedgadens gående og kørende trafik så lidt som muligt, er det Lilds forslag, at adgang til p-dækket sker fra p-pladsen ud mod Kildedalsvej bag det gamle rådhus og ikke fra stikvejen mellem matriklerne ud mod Hovedgaden.
- Højder og skygger: Bygningen er bygget mere i trin væk fra p-plads/boligområdet, og ud imod de mere trafikfugte veje - Hovedgaden og Kongevejen. Dette for at imødekomme den lavboligbebyggelse i og omkring området ved p-pladserne. Løsningen vil også give en taghave til boligerne ovenpå butikken.

Forvaltningen er umiddelbart af den opfattelse, at projektet er et godt grundlag for en fremadrettet dialog, såfremt udvalget ønsker at gå videre med at tillade opførelse af en ny bebyggelse med dagligvarebutik på hjørnet af Hovedgaden og Birkerød Kongevej.

Følgende punkter gives særlig opmærksomhed

- Huset fylder stort set matriklen ud og inddrager således det nuværende friareal i projektet. Det nuværende plangrundlag muliggør ikke, at der kan bygges i dette omfang.
- Parkeringsnormen er ikke opfyldt, medmindre de bagvedliggende offentlige p-pladser, som kommunen ejer, inddrages i projektet.
- Det samlede butiksareal ligger med det oplyste inden for kommuneplanens generelle rammer for detailhandel, og den konkrete ramme i kommuneplanen Bi.C4 Hovedgaden. Forholdet mellem det egentlige butiksareal og serviceareal skal dog eftervises.
- Det arkitektoniske udtryk er en moderne fortolkning af det murede hus.

I henhold til planloven er det kommunen selv, der fastlægges afgrænsningen af centerområdet/bymidten, som er det område hvor indenfor, der må placeres butikker.

Der gøres således opmærksom på, at der i Birkerød bymidteplan – oplæg til en visionsplan fra 2012 lægges op til en fortætning, med en ny afgrænsning af bymidten således, at denne alene omfatter området fra Pengetorvet til Stiholmsvej. Denne diskussion om fortætning kontra synlighed fra hovedfærdselsårer som Kongevejen, har været diskuteret løbende og senest været i forbindelse med Planstrategi 2019, og i forbindelse med Fingerplanens revision i 2018.

Det er forvaltningens vurdering, at projektet arbejder med en fin visuel tilpasning til det oprindelige rådhus og vil kunne fremstå som en synlig markering af Hovedgaden og dermed handeleggaden ud mod Birkerød Hovedvej.

Det anbefales, at sagen drøftes med henblik på, om projektet skal fremmes. I så fald skal der igangsættes ny lokalplanlægning for området, og sagen derfor videresendes til Økonomiudvalget og Byplanudvalget.

Sagens videre behandling

Udvalget besluttede, at udvalget forinden sagens genoptagelse ønsker at indhente en udtalelse fra Ejerforeningen og Handelsstandsforeningen i Birkerød.

Der er indkommet en udtalelse fra ejerforeningen ved Aage Godt Carlsen, som påpeger, at en dagligvarebutik på dette sted kan presse de eksisterende dagligvarebutikker, og ejerforeningen derfor foreslår en ”projektdetailhandelsanalyse” for projektet, som ordret citeret skal vurdere:

- Hvilken omsætning og kundestrøm den ny butik kan forventes at opnå.
- Hvilke eksisterende butikker i og uden for Birkerød omsætningen tages fra, specificeret for hver eksisterende dagligvarebutik og angivet i omsætning og antal kundebesøg pr. år.
- Hvilken virkning for udvalgsvarerhandelen i Bymidten som helhed den ny butik kan forventes at få, angivet med antal besøg og omsætning i Bymidten.

Handelsstandsforeningens udtalelse ved Brian Lund Nielsen er grundlæggende positiv. De finder at forslaget til byggeriet er en klar forbedring af stedets arkitektoniske kvaliteter, som kan opfattes som Hovedgadens port ud mod Kongevejen. De er dog ikke af den opfattelse, at der kan påvises en positiv effekt i forhold til detailhandel, og ser derfor gerne en dialog om kundegrundlag i forhold til behovet for en yderligere dagligvarebutik i bymidten.

Forvaltningens vurdering

I forhold til behovet for en analyse af detailhandlen må man konstatere, at al eksisterende viden ikke medtager konsekvensen af Covid19. Det anbefales derfor, at der afholdes et møde med deltagelse af Handelsstandsforeningen, ejerforeningen og ansøger, som kan belyse nogle af de ovenstående spørgsmål i august 2020. På baggrund af mødet med de lokale aktører vil forvaltningen udarbejde et notat, som vil kunne drøftes på september mødet i Bycenterudvalget og efterfølgende indgå i behandling af den igangsættende redegørelse i Byplanudvalget.

Udover dette skal følgende spørgsmål belyses nærmere inden udarbejdelse af forslag til ny lokalplan:

- Trafikal løsning, herunder særligt tilkørslen til parkeringsdæk og til den bagvedliggende eksisterende parkeringsplads.
- Parkeringsløsning, herunder særligt de eksisterende ejendommers brug af det kommunale parkeringsareal, og om der eventuelt skal ske et salg af dele af det kommunale areal i forbindelse med et forslag til lokalplan
- Den nye bygnings indpasning i byrummet og særligt facadens forhold til det oprindelige rådhus og relationen ud mod Kongevejen, som en ”ny forskønnet port til Birkerød bymidte”.

Dialogmøde den 27. august.

Møde med ejerforeningen og Handelsstanden, nu i form af Birkerød Byforum, er afholdt den 27. august, og forud for mødet havde Lidl tilsendt deres oplæg til hvor kunderne kommer fra.

Konklusionen på mødet var en grundlæggende positiv tilgang til, at det er positivt, at der sker noget i Hovedgaden. Der synes således at være en almindelig opfattelse af, at en ny Lidl ikke vil påvirke Irma, men måske nok trække kunder fra Føtex og Netto. Aldi vil med sin placering på Kongevejen umiddelbart overfor blive mest udsat.

En ny dagligvarebutik vil formentlig også kunne påvirke de to dagligvarebutikker ved Lupinkrogen og Ravnsnævej. Til gengæld vil en ny butik formentlig kunne tiltrække nye kunder fra Blovstrød og andre kunder, som kører ad Kongevejen.

Forvaltningen har i vedlagte notat kort opsummeret Planlovens krav i forbindelse med detailhandel. I samme notat er der udover dette, kort opsummeret en vurdering på baggrund af de oplysninger, som kan udtrages af Forretningsplan for Birkerød, Lidl's egen vurdering samt forvaltningens vurdering i forhold til detailhandelsanalysen fra 2011.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 06-05-2020

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at udvalget forinden sagens genoptagelse ønsker at indhente en udtalelse fra ejerforeningen og Handelsstandsforeningen i Birkerød.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget overdrager sagen til Økonomiudvalget og Byplanudvalget med en anbefaling om at igangsætte ny planlægning for området.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 12-08-2020

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag med den tilføjelse, at der aftales møde med repræsentanterne fra Birkerød Byforum, og at sagen genoptages på udvalgets næste møde.

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet, at Bycenterudvalget anbefaler Økonomiudvalget og Byplanudvalget at igangsætte ny planlægning for området til en realisering af projektet.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 16-09-2020

BYCENTERUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med seks stemmer for (Erik Møllerup (V), Anne Christiansen (L), Court Møller (B), Thomas Lesly Rasmussen (A), Per Carøe (V) og Randi Mondorff (V)) og en stemme imod (Christoffer Buster Reinhardt (C)).

Bilag

Skitseprojekt

Ejerforeningens svar

Handelsstandsforeningens svar

Præsentation af Lidl's vurdering af opland

Notat om forudsætninger for planlægning for ny dagligvarebutik