

REFERAT Bycenterudvalget d. 12-09-2018

Mødedato Onsdag d. 12. september 2018 kl. 16:00

Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Mødedeltagere Erik Møllerup (V), Christoffer Buster Reinhardt (C), Thomas Lesly Rasmussen (A), Court Møller (B), Axel Bredsdorff (L), Søren Hyldgaard (V), Per Carøe (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Planstrategi 2019 – Fagudvalgenes bidrag.....	4
Udvikling af bymidten i Birkerød.....	6
Holte - Opsamling på forløb vedrørende udvikling af Holte Bymidte.....	8
Forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet.....	9
Møllevangen - DAB - Nedlæggelse af boliger.....	12

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Ingen.

Punkt 2: Planstrategi 2019 – Fagudvalgenes bidrag

18/21

Resumé

Kommunalbestyrelsen skal vedtage en planstrategi inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode, dvs. inden udgangen af 2019. Planstrategien er en strategi for kommunens udvikling, som forpligter kommunen i forhold til den kommunale planlægning og beskriver kommunens bidrag til en bæredygtig udvikling. Planstrategien er også en anledning til at se på tværs af kommunens forvaltninger og afsøge og styrke snitflader og fælles initiativer.

Planstrategien er således et redskab til at formidle Kommunalbestyrelsens forventninger og mål for kommunens udvikling de kommende år og formidle de temaer, som kommuneplanen skal arbejde med.

Økonomiudvalget har den 13.06.2018 igangsat arbejdet med Planstrategi 2019 og udvalgt en række centrale temaer, der skal arbejdes med i en bred borgerproces.

Sagen forelægges fagudvalgene til drøftelse af tilrettelæggelsen af det videre arbejde.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget har vedtaget, at Planstrategi 2019 udarbejdes med henblik på visionen om at styrke Rudersdal Kommunes profil som en attraktiv bokommune i smukke og grønne omgivelser.

Med den kraftige vækst, der forventes i de kommende år i Hovedstadsområdet, synes det relevant, at sætte fokus på Rudersdal Kommunes særlige profil.

Med afsæt i den overordnede vision arbejdes med seks temaer:

Borgere og boliger
Levende bymiljøer
Plads til erhverv
De smukke omgivelser
Vand som et aktiv
Sundhed for alle

Den videre proces er tilrettelagt med inddragelse af fagudvalgene, der bidrager med forslag til planstrategiens mål og anbefalinger til konkrete handlinger. Det er hensigten, at der arbejdes på tværs af fagudvalg/fagområder således, at de strategiske mål kommer til at afspejle de tværgående interesser i udviklingen af kommunen.

Fagudvalgenes arbejde med planstrategiens temaer starter september 2018 og afrapporteres januar 2019. På Kommunalbestyrelsens fællesmøde den 12.09.2018 præsenteres indhold og proces i det forestående arbejde med Planstrategi 2019. Der vil på fællesmødet blive lagt op til en indledende drøftelse af planstrategiens temaer. Herefter følger processen det forløb, som er skitseret i vedlagte bilag, ”Proces – Planstrategi 2019”.

Det foreslås at temaerne fordeles således, med det ansvarlige fagudvalg øverst:

Borgere og boliger
Byplanudvalget (ansvar)
Social- og Sundhedsudvalget

Levende bymiljøer
Bycenterudvalget (ansvar)
Kultur- og Fritidsudvalget
Miljø- og Teknikudvalget

Plads til erhverv
Erhvervsudvalget (ansvar)
Byplanudvalget

De smukke omgivelser
Miljø- og Teknikudvalget (ansvar)

Byplanudvalget
Kultur- og Fritidsudvalget

Vand som et aktiv
Miljø- og Teknikudvalget (ansvar)
Byplanudvalget

Sundhed for alle
Social- og Sundhedsudvalget (ansvar)
Børne- og Skoleudvalget
Kultur- og Fritidsudvalget
Miljø- og Teknikudvalget

Forvaltningen anbefaler, at der afholdes fire dialogmøder, således at temaerne ”Borgere og Boliger” samt ”Levende bymiljøer” afholdes sammen, og med Byplanudvalget og Bycenterudvalget som ansvarlige, og temaerne ”De smukke omgivelser” og ”Vand som et aktiv” afholdes sammen og med Miljø- og Teknikudvalget som ansvarlig. Herudover afholder Erhvervsudvalget et dialogmøde om temaet ”Plads til erhverv”, og Social- og Sundhedsudvalget afholder et dialogmøde med temaet ”Sundhed for alle”.

Til hvert dialogmøde inviteres på hjemmesiden og ved direkte kontakt til relevante interessenter, aktører og borgere. De enkelte udvalg bidrager således med at udpege relevante problemstillinger og interessenter. Denne struktur for inddragelsen er valgt for at opnå en bred, men målrettet inddragelse af interessenter, hvor der fokuseres på konkrete emner og problemstillinger i dialogen.

Forvaltningen anbefaler, at udvalget på mødet drøfter de spørgsmål og problemstillinger i relation til det konkrete tema i planstrategien, der ønskes belyst samt, at udvalget drøfter, hvilke interessenter aktører, borgergrupper, mfl., som udvalget særligt ønsker inddraget.

Indstilling

Direktionen foreslår, at udvalget drøfter sagen i henhold til ovenstående.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 12-09-2018

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Proces Planstrategi 2019

Punkt 3: Udvikling af bymidten i Birkerød

18/21

Resumé

Som en del af udvalgets arbejde med at støtte udvikling af kommunens enkelte bycentre kan der være behov for at styrke det lokale samarbejde. Bycenterudvalget har den 02.05. i år vedtaget at lægge hovedvægten på kommunens tre største bycentre (Holte, Nærum og Birkerød).

For Birkerød vedtog udvalget 02.05.2018, at man i første omgang prioriterer at udarbejde en kommerciel forretningsstrategi i samarbejde med de lokale aktører i Birkerød, og at man på baggrund af dette arbejde tager stilling til en langsigtet samarbejdsmodel for Birkerød.

Udvalgsformanden og forvaltningen har afholdt møder med lokale aktører i Birkerød Bymidte vedrørende den videre proces for en kommerciel udvikling af Birkerød Bymidte og vil på mødet nærmere orientere om drøftelserne.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

På udvalgets møde den 02.05.2018 drøftede udvalget det fremtidige samarbejde med kommunens bycentre og tiltrådte forvaltningens anbefaling om, at man i Birkerød skal indgå i et samarbejde med de lokale aktører i Birkerød om udarbejdelsen af en kommerciel forretningsstrategi forud for den videre stillingtagen til etablering af en formaliseret samarbejdsmodel.

Udvalget aftalte på samme møde, at udvalgsformanden sammen med forvaltningen skulle tage kontakt med butikker, ejere, borgere og lokale foreninger med henblik på at drøfte igangsættelse af arbejdet med en ny forretningsstrategi.

Udvalgsformanden og forvaltningen har den 08. og 30.08. afholdt møde med lokale aktører i Birkerød Bymidte bestående af repræsentanter fra ejerforeningen, Birkerød Torvedagsforening og Birkerød Handelsstandsforening.

Den 08.08. drøftede man de næste skridt i en kommerciel udvikling af Birkerød Bymidte. Herunder et oplæg fra Reteam, som kom med et bud på en proces, der skal lede til udarbejdelsen af en operationel forretningsplan, en handlingsplan samt implementeringsaktiviteter.

Konsulentfirmaet Reteam deltog i mødet og gav et oplæg med deres bud på indhold og tilrettelæggelse af en sådan proces.

Der blev på mødet udtrykt ønske om, at der i Birkerød skal etableres et formaliseret samarbejdsforum.

Fra ejersiden blev der lagt særlig vægt på analyser af udviklingen med henblik på at kunne realisere ejendomsportefølje, og der blev efterfølgende fremsendt fra en ejer et oplæg til, hvordan dette kunne håndteres.

Den 30.08. fortsatte man drøftelserne fra det forrige møde med afsæt i et fremsendt tilbud fra konsulentfirmaet Reteam vedrørende udvikling af forretningsplan og handlingsplan samt tilbud om implementering med en bred inddragelse af butikker og ejendomsjere. Her kunne man konstatere, at der fortsat var et forskelligt blik på tilrettelæggelse af proces og behovet for viden.

Det er forvaltningens vurdering, at der er et behov for at facilitere dialogen fremadrettet. En mulighed kunne være at nedsætte et koordinationsudvalg med repræsentanter fra borgerne, butikkerne, ejerne og Bycenterudvalget.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget drøfter sagen.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 12-09-2018

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Bilag

Udvikling af bymidten i Birkerød, skitseoplæg Reteam

Byforum - møderne, forslag til videre proces fra Aage Godt Carlsen 30. august 2018

Strategi for udvikling af det kommercielle potentiale for ejendomsjere og butikker i Birkerød Bymidte.

Punkt 4: Holte - Opsamling på forløb vedrørende udvikling af Holte Bymidte

18/21

Resumé

I arbejdsprogram for Bycenterudvalget i 2018 er det besluttet at arbejde med Holte.

Som godkendt i arbejdsprogrammet er arbejdet med Holte blevet igangsat med et workshopforløb for medlemmerne af Bycenterudvalget.

Forvaltningen vil på mødet samle op på det forgangne workshopforløb samt orientere om den videre proces.

Sagen forelægges Bycenterudvalget.

Sagsfremstilling

I arbejdsprogrammet for Bycenterudvalget i 2018 står der følgende:

”Flere ejendomssejere har i den tidligere periode udtrykt ønske om at iværksætte udvikling af Holte bycenter. Derfor foreslås det, at udvalget i 2018 fokuserer særligt på, at igangsætte arbejde med udvikling af Holte bymidte.

Arbejdet med Holte bymidte forventes at skulle omfatte et længere afklaringsforløb med udgangspunkt i en bred inddragelse af butikker, ejendomssejere og borgere i området. Arbejdet kan føre til en ny helhedsplan for Holte, der kan vedtages medio eller ultimo 2019 afhængig af den nærmere afgrænsning af opgaven og den tilhørende proces.

Det foreslås, at arbejdet med Holte sættes i gang med en workshop for medlemmerne af Bycenterudvalget i april 2018. Det foreslås, at der til workshoppen planlægges input vedrørende emnet detailhandel. Der foreslås yderligere, at der følges op med fx endnu en workshop til juni, hvor ejendomssejere og butikker kan inddrages.”

Bycenterudvalget har arbejdet med udviklingen af Holte Bymidte på tre udvalgmøder.

På mødet i april deltog konsulentfirmaet Reteam med et oplæg om deres erfaringer og observationer i forhold til detailhandel og byudvikling, både generelt og specifikt i forhold til Holte.

På mødet i maj var udvalget på byvandring i Holte Bymidte med efterfølgende drøftelser om Holtes udfordringer og potentialer.

På mødet i juni deltog to oplægsholdere: Michael Andersen fra NREP, daglig ansvarlig for Holte Midtpunkt, holdt oplæg om NREP's erfaringer med butikcentre i Hovedstadsområdet. Per Hannover fra PwC holdt oplæg om de store tendenser på detailhandelsområdet og gav en konkret vurdering af potentiale og risiko for Holte.

Opsamlingen vil blive fremlagt på udvalgmødet 12.09.

Efterfølgende har forvaltningen taget kontakt til udvalgte konsulenter med henblik på at kunne forelægge en sag på novembermødet med forslag til videre proces og valg af konsulenter.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget drøfter sagen.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 12-09-2018

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Punkt 5: Forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

18/21

Resumé

Erhvervsministeriet har sendt forslag til landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsregion i høring.

I forbindelse med den tekniske forhøring af udkastet i 2017 foreslog Rudersdal Kommune et aflastningsområde i Nærum. Forslaget er ikke imødekommet i det landsplandirektiv, som nu er i høring.

Ministeriet har i Regionen imødekommet følgende forslag:

- udpegning af 4 nye aflastningsområder
- udvidelse af arealrammen i aflastningscenteret i Helsingør
- udpegning af ny bymidte i Kokkedal
- en generel ophævelse i Regionen af rammen for det maksimale butiksareal i bydelscentre.

Forvaltningen har udarbejdet et udkast til høringssvar til forslaget.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til drøftelse samt Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen til beslutning.

Sagsfremstilling

Forslaget skal erstatte det midlertidige landsplandirektiv som trådte i kraft umiddelbart efter Planloven blev ændret i juni 2017. Planlovsændringen omfattede en liberalisering af detailhandelsreglerne for hele landet, hvor relationen til Fingerplanen ikke var afklaret.

Samtidig med indmeldelse af ønske om aflastningsområde meddelte Rudersdal Kommune sit synspunkt om, at der fortsat er behov for en balanceret og velovervejet styring af udbygningsmulighederne for detailhandel i hovedstadsområdet.

Forslaget

Forslaget indeholder følgende ændringer af det gældende detailhandelsdirektiv:

- a. Fire nye aflastningsområder i hovedstadsområdet i henholdsvis Hillerød, Lyngby, Ballerup og Ishøj
- b. Mulighed for udvidelse af arealrammen til detailhandel i det eksisterende aflastningsområde i Helsingør, mens de eksisterende aflastningsområder i Høje-Taastrup og Gentofte fastholdes uændret
- c. Der udpeges en ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg Kommune
- d. Hovedstadskommunerne får inden for byfingrene mulighed for selv at fastlægge størrelsen på bydelscentre, ligesom i resten af landet

Forslaget giver således kommunerne øget planlægningskompetence.

Blandt andet kan kommunerne planlægge for op til 5.000 m² dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre, som i resten af landet.

Mulige konsekvenser

Forslagets muligheder kan medføre konsekvenser for detailhandel og byliv i Rudersdal Kommune.

I. Konkret kan den manglende statslige regulering af størrelser for bydelscentre og butikker medføre en øget ramme for detailhandel i den kommunale planlægning i hele Hovedstadsområdet. En udvidelse som kan få stor betydning for de eksisterende center-områder til detailhandel, da udvidelsen ikke er afbalanceret op mod hvad markedet berettiger.

Dermed kan der opstå u hensigtsmæssig konkurrence imellem kommunerne for at sikre, at deres 'egne' bymidter og bydelscentre overlever på sigt. Dette medfører risiko for, at mulighederne for detailhandel bliver 'smurt tyndt' ud over byerne. Dette kan videre medføre, at bymidter og bydelscentre mister deres primære attraktion i form af butikker og dermed efterlader døde bymidter, hvor særligt de mindre vil være udsatte.

II. Udpegningen af ny bymidte i Kokkedal kan medføre konsekvenser for butiks- og bylivet særligt i Birkerød og Nærum. Den nye bymidte er ikke konkret udpeget i forslaget, den endelige udpegnings og afgrænsning sker i den efterfølgende

kommuneplanlægning i Fredensborg.

Fredensborg ønsker at etablere en ny bymidte hvor det eksisterende 'Cirkelhuset' findes i dag, fjernet fra togstation og nær motorvej. Mulighederne i en ny bymidte er større end i aflastningsområder, da en bymidte kan indeholde alle funktioner, herunder dagligvarebutikker og underholdning og samtidig indeholde meget store udvalgsvarerbutikker og dagligvarebutikker op til 5.000 m², der ikke er plads til i de 'gamle' bymidter. Dette bryder med princippet om at disse typer understøttes af god kollektiv trafik og placeringen kan have konsekvenser for t.eks ældre borgere uden bil.

Styrelsens undersøgelse af den nye udpegning er ikke belyst i den tilhørende miljøvurdering og detailhandelsredegørelse. Rudersdal Kommune forventer derfor en fuld vvm/miljøvurdering i forbindelse med Fredensborg Kommunes planlægning af dette.

Styrelsens egen redegørelse antyder, at den nye bymidte vil få væsentlig påvirkning af Rudersdals forsyning med udvalgsvarer. Handelsbalancen (forholdet mellem omsætning i butikker og forbruget i et område) forventes reduceret fra ca. 30 % til ca. 10 % i forhold til 2016-niveau.

III. Nye aflastningsområder i bl.a. Hillerød og Lyngby samt udvidelsen af det eksisterende aflastningsområde Prøvestenen i Helsingør forventes yderligere at påvirke Rudersdals detailhandel. Forslaget giver ikke mulighed for dagligvarebutikker i aflastningsområdet i Lyngby. (Den konkrete afgrænsning af Lyngby bymidte kan Lyngby Kommune dog ændre, så nye store dagligvarebutikker som fx en Bilka kan inkluderes. Afgrænsningen kan dog ikke gå ind i aflastningsområdet).

Aflastningsområderne understøtter den overordnede 'rollefordeling' i Hovedstadsområdets detailhandelsstruktur med få store detailhandelscentre i bl.a. København, Lyngby og Hillerød. Birkerød, Holte og Nærum er i denne sammenhæng knapt så store bymidter, der ikke har et regionalt opland, men orienterer sig primært lokalt. Påvirkningen fra de foreslåede nye aflastningsområder vurderes imidlertid at være væsentlig for kommunens butikker og bycentre generelt.

En koncentration af detailhandelen i færre og større centre medfører en forringet adgang til butikker for borgere uden privat bil og en risiko for flere biler på vejene i regionen.

I hvilket omfang disse konsekvenser for trafikken opvejes af internetbaserede butikker er uafklaret.

Rudersdal Kommune har med sin beliggenhed relativ god adgang til detailhandel i den foreslåede struktur. Det, som vækker bekymring, er mulighederne lokalt for at opretholde vore bycentre.

Forslaget medfører, at planlægningen flyttes fra statsligt niveau til kommunalt niveau indenfor Hovedstadsområdet. Det betyder, at kommunernes mulighed for at nedlægge veto overfor hindandens planlægning må forventes anvendt hyppigere.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler at, planlægningen for detailhandel i de øvrige kommuner i Hovedstadsområdet i højere grad screenes for mulige påvirkninger af Rudersdal Kommune.

Under hensyn til planlovens korte høringsfrister bør forvaltningen fremadrettet give høringssvar til de planforslag, der kan have væsentlig betydning for kommunens udvikling.

Samlet vurderer forvaltningen, at der er behov for en klar tilkendegivelse fra kommunens side om den negative virkning direktivet vil få for butikker og bymidter i Rudersdal Kommune .

Indstilling

Direktionen foreslår indstillet at borgmesteren afgiver høringssvar til forslaget som i vedlagte udkast.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 12-09-2018

BYCENTERUDVALGET indstiller Direktionens forslag tiltrådt med den tilføjelse, at høringssvaret præciseres forud for Økonomiudvalgets behandling.

Bilag

Udkast til høringssvar

Forslag til landsplandirektiv

Konsekvensredegørelse detailhandel

Miljørapport detailhandel

Punkt 6: Møllevangen - DAB - Nedlæggelse af boliger

18/13789

Resumé

DAB, afd. Møllevangen, 3460 Birkerød ansøger om godkendelse til nedlæggelse af 16 boliger i forbindelse med en gennemgribende renovering med støtte fra Landsbyggefonden.

Sagen forelægges til Byplanudvalget til godkendelse og Bycenterudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Møllevangen er opført i 1944-1950 med 191 boliger, heraf 88 rækkehuse og 103 lejligheder med et samlet beboelsesareal på 13.860 m². Herudover har afdelingen 1.293 m² erhvervsareal.

Afdelingen råder over 12 2-værelses lejligheder på omkring 62-64 m², enkelte er dog 72 m², 87 3-værelses lejligheder mellem 64-71 m² samt et mindre antal 3-værelses på 75 m², 3 4-værelses lejligheder på 86 m² og en enkelt lejlighed med 5 værelser på 146 m².

Alle rækkehusene er indrettet med 4 eller 5 værelser mellem 64-75 m², enkelte med et areal på 88 m².

Møllevangens byggeudvalg har i 2013 fremsendt forslag til en helhedsplan til Landsbyggefonden.

I samarbejde med Friborg og Lassen A/S Arkitektfirma er der udarbejdet et projektforslag for afdelingen, der konkret belyser problemstillingerne på de bygningsfysiske forhold. De byggetekniske foranstaltninger og renoveringsarbejder omfatter overordnet følgende:

- Fremtidssikring af afdelingen, heriblandt etablering af tilgængelighedsboliger
- Ombygning og sammenlægning af boliger med nye boliger til følge
- Udskiftning af vinduer og døre
- Renovering af badeværelser
- Renovering af tage
- Etablering af ventilation med varmegenvinding
- Tekniske installationer renoveres
- Fælleslokalerne udvides og renoveres samt gøres tilgængelige
- Udearealer forskønnes.

Landsbyggefonden har besigtiget afdelingen i juni 2014 med deltagelse af Rudersdal Ejendomme.

Årsagen til at Møllevangen anmoder om nedlæggelse af de pågældende 16 lejemål er, at man ønsker at styrke afdelingen ved at kunne råde over lejligheder, der er større og i en opdateret standard. Herved ønsker afdelingen at opnå bedre mulighed for at kunne tiltrække ressourcestærke familier, som ønsker at blive boende i afdelingen.

Landsbyggefonden kom i juni 2014 med en klar melding om, at der i forbindelsen med renoveringen af afdelingen skulle skaffes et mere varieret udbud af større tidssvarende familieboliger end det eksisterende. Dermed en klar tilkendegivelse om etablering af flere 4-værelses lejligheder end de 3 stk., der reelt er i afdelingen i dag.

Landsbyggefonden har den 24.01.2018 meddelt tilsagn om støtte til renovering, der tillige omfatter etablering af tilgængelighedsboliger samt etablering af tidssvarende større familieboliger. Dette vil omfatte nedlæggelse af 16 lejemål.

Rækkehusenes antal på 88 og areal ændres ikke i forbindelse med den kommende renovering.

Den samlede renoveringssag er af DAB budgetteret til 187.970.000 kr. Heraf omfatter det støttede arbejde etablering af tilgængelighedsboliger, ombygning/sammenlægning af lejligheder, miljøarbejde og opretningsarbejder anslået til 102.977.853 kr.

Den nuværende leje udgør 860 kr. pr. m², jf. seneste regnskab. Efter renoveringen stiger lejen 1.022 kr. pr. m².

Fremlæggelsen af renoveringssagen med skema A forventes i løbet af efteråret 2018.

Tilgængelighedsboliger

I Møllevangen 13-29, bygningsnr. 3 jf. BBR er opført i 2 etager og uden elevator. Stueetagen indeholder 18 3-værelses lejligheder mellem 67-71 m², der ønskes ombygget til tilgængelighedsboliger. Boligerne er ikke gennemlyste og badeværelserne er meget små.

Tilgængelighedsboliger er kendetegnet ved at have niveaufri adgang, både fra det fri, men også inde i boligerne. Desuden stilles der krav om en venderadius til kørestol på Ø150 bl.a. i køkken og ved siden af sengen. Det er ved ombygning til tilgængelighedsboliger muligt at opnå støtte til totalreovering af lejlighederne.

For at opnå niveaufri adgang til boligerne placeres adgangen til boligerne på havesiden og muligheden for en helt ny boligtype opstår. Fra entre er der adgang til et stort lyst badeværelse med plads til vaskemaskine. Der etableres nyt køkken i åben forbindelse med stuen således, at boligerne bliver gennemlyste. Fra køkken bliver der adgang til soveværelse med indbyggede skabe. Der etableres nye varme- og brugsvand-/afløbsinstallationer samt ventilation med varmegenvinding. Vinduer udskiftes, og der etableres nye terrassedøre og adgangsøre.

Ændringen medfører, at 18 3-værelses stuelejligheder ændres til 18 2-værelses stuelejligheder med samme etagekvadratmeter antal.

Sammenlægning af lejligheder

Møllevangen 13-29, bygningsnr. 3, jf. BBR indeholder på 1. og 2. etage 36 3-værelses lejligheder. På 1. etage er der 18 lejligheder på 71 m² og på 2. etager 6 lejligheder på 70-71 m² og 12 lejligheder på 64 m².

En sammenlægning af lejlighederne i Møllevangen 13-29 vil medføre, at der kommer 24 nye 4-værelses lejligheder fordelt med 12 stk. på 110 m² og 12 stk. på 103 m².

Ombygningen medfører, at der sker en nedlæggelse af 36 3-værelses lejligheder, og at der etableres 24 nye 4-værelses lejligheder, hvilket betyder en reduktion på 12 lejemål.

Møllevangen 31-35, bygningsnr. 3, jf. BBR, indeholder i stueplan 6 3-værelses lejligheder mellem 67-71 m²., 1. etage indeholder 6 3-værelses mellem 67-71 m².

En sammenlægning af lejlighederne i Møllevangen 31-35, 1. og 2. etage vil medføre, at der kommer 8 nye 4-værelses lejligheder fordelt på 4 lejligheder på 107 m², 2 lejligheder på 102 m² og 2 lejligheder på 99 m². Ombygningen medfører, at der sker en nedlæggelse af 12 3-værelses lejligheder, mens der efterfølgende etableres 8 nye 4-værelses lejligheder.

I forbindelse med ombygningen og sammenlægningen vil der i nr. 13-29 og i nr. 31-35 ske en samlet reduktion på i alt 16 lejemål.

I dag råder afdelingen over 103 lejligheder med følgende fordeling:

2-værelser 62-75 m² 12 stk.

3-værelser 64-75 m² 87 stk.

4-værelser 86 m² 3 stk.

5 værelser 146 m² 1 stk.

I alt 103 stk.

Efter ombygningen vil afdelingen råder over 87 lejligheder med følgende fordeling:

2-værelses 62-75 m² 30 stk.

3-værelses 64-75 m² 21 stk.

4-værelses 86, 99, 102, 103 og 107 m² 35 stk.

5-værelses 146 m² 1 stk.

I alt 87 stk.

Klubværelserne

I Møllevangen 31-35, bygningsnr. 3, jf. BBR indeholder 6 2-værelses lejligheder på 2. etage hver på 62 m². De pågældende 6 lejemål, der tilsammen udgør 12 værelser har gennem en længere årrække været udlejet som klubværelser med delebad og delekøkken, primært til unge, der flytter hjemmefra første gang. Men den pågældende ordning er utidssvarende og fungerer dårligt.

Lejlighederne ønskes erstattet af 6 nye 2-værelses lejligheder fordelt med 3 stk. på 66 m² og 3 stk. på 63 m².

Erhvervsarealer og tagetage

Møllevangen råder over en række erhvervslejemål beliggende på Hovedgaden 13-17, der alle er udlejede. Det er på nuværende tidspunkt vurderet, at erhvervslejemålene i stueplan vil kunne ombygges til 7-8 boliger. Herudover vil man tillige kunne etablere ca. 6 tagboliger på samme adresse, idet tagetagen ikke er udnyttet. I Møllevangen 13-17 er tagetagen heller ikke udnyttet, og her vil der kunne etableres 3 tagboliger. I alt ca. 16 nye boliger.

Den pågældende ombygning vil skulle behandles som nybygning af almene boliger, hvor der maksimalt må bygges for 24.450 kr. pr. m² (opgjort i 2018-tal), og ombygningen vil ændre anvendelsen fra erhverv til boliger i stueetagen og hæve bebyggelsesprocenten. Dette vil forudsætte en sag for Byplanudvalget og Bycenterudvalget, da området ligger inden for Birkerød Bymidte. Det kan nævnes, at Møllevangen i forskellige sammenhænge har givet udtryk for, at der er en bekymring omkring den situation, at afdelingen måske vil komme til at stå med tomme erhvervslejemål, der stort set ikke vil kunne udlejes ved en fortætning af Birkerød Bymidte omkring centerpladsen.

Såfremt boligerne i gennemsnit opføres med et areal på 80 m² pr. bolig, vil det samlede areal udgøre 1.280 m², hvilket svarer til en samlede udgift på ca. alt 31.296.000 kr. Finansieringen af nybyggeri vil ske med 2 % beboerindskud, 88 % realkreditbelåning og 10 % kommunal grundkapital svarende til 3.129.600 kr., såfremt tilsagnet gives inden den 31.12.2018.

Efter 2018 ændres bestemmelsen, og finansieringen sker med 2 % beboerindskud, 84 % realkreditbelåning og 14 % kommunal grundkapital svarende til 4.381.440 kr.

Beregningerne af erhvervsarealerne og tagetagen til boligareal er på nuværende tidspunkt stadig forsigtige beregninger, der i første omgang viser de muligheder, der er til stede i afdelingen. Beregningerne er ikke behandlet i afdelingen eller af selskabsbestyrelsen.

Forvaltningens vurdering

Det er vurderet, at den forestående nedlæggelse af lejligheder med en konkret reduktion af 16 lejemål samt omdannelse af de 12 klubværelser til 6 toværelses lejligheder er med til, at afdelingen får et langt mere tidssvarende udbud af boliger. Dette forhold vil tillige være med til at tiltrække nye familier og formentlig også mere resursestærke lejere. Omvendt er der fortsat behov for mindre og billige boliger i kommunen, hvorfor der i andre sager er givet afslag på sammenlægning af boliger.

For at opretholde antallet af boliger er der forbud mod, at to eller flere boliger sammenlægges uden kommunalbestyrelsens samtykke. Bestemmelsen findes i boligreguleringsloven § 46, der tillige omhandler de almene boliger.

Det er forvaltningens vurdering, at nedlæggelse af boligerne som en del af det forestående renoveringsprojekt kan anbefales, såfremt der samtidigt kan arbejdes for, at nye boliger kan etableres i de nuværende butiklokaler og i tagetagerne. Dette vil imidlertid bero på en række principielle beslutninger;

- Beslutning om at tillade fortætning i det ønskede omfang.
- Beslutning om en ny centerafgrænsning af Birkerød Bymidte, i overensstemmelse med Visionsplanen for Birkerød.
- Afsætning af den nødvendige kommunale grundkapital til etablering af de nye boliger.

Da både inddragelse af tagetagen og omdannelsen af erhvervslejemål til boliger ikke indgår i renoveringsprojektet af lovgivningsmæssige grunde og ovennævnte principielle årsager, vil der være behov for en godkendelse af nedlæggelsen af boligerne her i første omgang.

Forvaltningen anbefaler således, at nedlæggelse af de 16 + 6 boliger godkendes, og kommunen samtidig tilkendegiver at ville se positivt på etablering af et antal nye boliger gennem inddragelse af tagetagen og omdannelse af erhvervslejemål inden for en kortere årrække.

Da en evt. ændring af centerafgrænsningen indgår i Bycenterudvalgets opgaver med Birkerød Bymidte, forelægges sagen samtidig til Bycenterudvalgets drøftelse. Herudover bør spørgsmålet drøftes i forbindelse med det forestående arbejde med den nye planstrategi.

Indstilling

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget principgodkender nedlæggelsen af de 22 boliger som ansøgt, og
- 2) at spørgsmålet om en ændret centerafgrænsning af Birkerød Hovedgade drøftes i Bycenterudvalget og i forbindelse med den kommende planstrategi.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 12-09-2018

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag ad punkt 2).