

REFERAT Bycenterudvalget 2014-2017 d. 29-10-2014

Mødedato Onsdag d. 29. oktober 2014 kl. 14:00

Mødested Rådhuset Mødelokale 3

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Henvendelse om omdannelse af Hovedgaden 42.....	5
Etapeplan for udvikling af Præstegårdshaven.....	8
Udnyttelse af byggefelt udpeget i Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte.....	12
'Musik på torvet' - Initiativ til understøttelse af markedsdage og byliv.....	15

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 29-10-2014

Formand Erik Møllerup orienterede om møder med Handelsstandsforeningen om studepladsafgift og om julebelysning.

Direktør Iben Koch orienterede om aftalt møde med Coop den 13. nov.

Iben Koch orienterede om, at drøftelse af projekt Teglporten bliver udsat til decembermøderne.

Punkt 2: Henvendelse om omdannelse af Hovedgaden 42

14/27388

Bilag

Bilag 1 - Brev fra ejerne af hovedgaden 42-47

Bilag 2 - Skitseprojekt for Birkerød Hovedgade 42 m.v.

Forslag til ny adgangsvej - Hovedgaden i Birkerød

Henvendelse om omdannelse af Hovedgaden 42

RESUMÉ

Ejerne af ejendomme på Hovedgaden 42 - 47, som bl.a. tidligere har huset SuperBrugsen, rettede den 26. september 2014 henvendelse til Bycenterudvalget med et "Samarbejdsforslag vedrørende den sydlige del af Hovedgaden i Birkerød" (bilag 1).

I henvendelsen anmoder ejerne om, at Rudersdal Kommune indgår i et samarbejde om at omdanne deres ejendom og området omkring denne. Ejerne har fået udarbejdet en række skitser, som illustrerer førnævnte ønske om omdannelse (bilag 2).

Efter aftale med udvalgsformanden vil ejerne på mødet præsentere deres skitseforslag.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til orientering og drøftelse.

Sagsfremstilling

Hovedgaden 42 har siden lukningen af SuperBrugsen i slutningen af 2012 stået tom. Ejerne af ejendommen peger på dårlig tilgængelighed og manglende synlighed, som følge af vedtagelsen af Lokalplan 203, som årsag til udlejningsvanskelighederne.

Ejerne ønsker derfor at omdanne deres ejendom og området omkring ejendommen med henblik på at øge tilgængeligheden og synligheden, for derved at kunne tiltrække nye lejere og styrke den sydlige del af Hovedgaden.

Forslaget til omdannelse af ejendommen baseres på at opdele ejendommen i to lejemål, adskilt af et ankomstareal med en rullerampe mellem parkeringspladserne på det nedre plan og lejemålene i niveau med Hovedgaden.

Ud mod Majpladsen etableres et mindre lejemål, til café eller lignende. Gavlfacaden mod Majpladsen åbnes med store vinduespartier og mulighed for udeservering, og der etableres en terrasse ud mod Præstegårdshaven.

Den resterende del af ejendommen indrettes til dagligvarebutik.

Ejerne påpeger i deres henvendelse, at den skitserede omdannelse af ejendommen beløber sig i en investering på mellem fire og fem mio. kr.

Der lægges i ejernes forslag særlig vægt på nødvendigheden af etablering af nye parkeringspladser på terræn ved ejendommen. Parkeringspladserne skal, jf. de fremsendte skitser, etableres på begge sider af "Hængekøjen". Forslaget indebærer således, at et stykke af Præstegårdshaven inddrages til parkering.

Der er aktuelt 28 parkeringspladser under ejendommen og ejerne vurderer, at der kan etableres yderligere 40 pladser langs "Hængekøjen" og ejendommen.

Planforhold

Omdannelsen af ejendommen og parkeringspladser langs "Hængekøjen" ind mod ejendommen, såfremt de placeres på egen matrikel, er umiddelbart i overensstemmelse med den gældende Lokalplan 92.

Det må imidlertid bemærkes, at Præstegårdshaven er fredet under overfredningsnævnets kendelse af 8. marts 1952 vedr. fredning af Birkerød kirkes omgivelser, hvori der står:

"I Præstegårdshaven mod syd (på den anden side af vejen), matr.nr. 1a må intetsomhelst, være sig skæmmende indretninger eller andet, opføres."

Det vil derfor kræve en dispensation fra fredningen at inddrage en del af Præstegårdshaven til parkeringspladser.

Det vil ligeledes kræve dispensation fra den gældende Lokalplan 92 at etablere parkeringspladser i Præstegårdshaven. Det fremgår således af lokalplanens § 9 stk. 3, at Den Gl. Præstegårdshave skal bevares i sin nuværende udstrækning og fremstå åben og indbydende for ophold og leg.

Derudover er Præstegårdshaven udpeget som kulturmiljø i Kommuneplan 2013. Retningslinjerne for kulturmiljøer foreskriver bl.a. at etablering af nye anlæg, terrænændringer, beplantning og andre indgreb ikke må forringe oplevelsen eller kvaliteten af kulturmiljøværdierne.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget drøfter henvendelsen og det fremlagte skitseprojekt med henblik på tilbagemelding til ejerne bag forslaget.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 29-10-2014

Forinden sagens drøftelse deltog 5 repræsentanter for ejere af ejendomme i Birkerød hovedgades sydlige del.

Repræsentanterne udleverede et forslag om ny adgangsmulighed til udvalget og redegjorde for den nuværende udlejningssituation og behovet for flere p-pladser.

Direktør Iben Koch henviste til passus i næste dagsordenspunkt om Præstegårdshaven, hvor "Forvaltningen kan ikke umiddelbart anbefale, at parkeringspladserne etableres af hensyn til Præstegårdshavens fredning".

BYCENTERUDVALGET drøftede sagen. Udvalget fandt forslaget som fremlagt af ejerkredsen meget spændende og relevant. For så vidt angår etablering af parkeringspladser på højre side af ejendommen Hovedgaden 42 bør vej- og matrikelforhold vurderes nærmere. Parkeringspladserne på den anden side af Hængekøjen mod Præstegårdshaven vurderer udvalget kan blive meget vanskelige at realisere på kort sigt på grund af fredningsforhold, hvorfor udvalget ønsker en nærmere vurdering heraf på det næstkommende møde.

Punkt 3: Etapeplan for udvikling af Præstegårdshaven

14/27388

Bilag

Bilag 1 - Borgergruppens indstilling til udvalget den 29. oktober 2014 vedr. dispositionsforslag for Præstegårdshaven

Bilag 2 - Korbilag Præstegårdshaven

Etapeplan for udvikling af Præstegårdshaven

RESUMÉ

På baggrund af Bycenterudvalgets anbefaling har borgergruppen Vi elsker vores by - Birkerød udarbejdet et forslag til en tredelt etapeplan for udviklingen af Præstegårdshaven. Planens første etape forventes at kunne gennemføres i 2014.

Repræsentanter for borgergruppen præsenterer etapeplanen for Bycenterudvalget.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til drøftelse og beslutning.

Sagsfremstilling

På udvalgsmødet den 9. juni 2014 anbefalede Bycenterudvalget, at projektet for Præstegårdshaven etapeinddeles med henblik på at gennemføre de første synlige tiltag i 2014, og at arbejde videre med en yderligere åbning af Præstegårdshaven, så flere borgere kan få glæde af haven.

Borgergruppen har fulgt Bycenterudvalgets anbefaling og udarbejdet et udkast til en etapeplan med tre programfaser (bilag 1) og et dertilhørende kortbilag med opdateret dispositionsplan for Præstegårdshaven (bilag 2). Etapeplanen er udarbejdet i samarbejde med forvaltningen, og dispositionsplanen er udarbejdet med bistand fra Skibsted Landskabsarkitekter.

Programfase 1

I første programfase har borgergruppen udpeget seks konkrete tiltag, der kan gennemføres i 2014 med henblik på at forbedre og åbne Præstegårdshaven op:

1. Uddynding i træerne i Præstegårdslunden. Tiltaget er påbegyndt som en del af den ordinære drift.
2. Passage, i form af græsbånd, på tværs af gangstien fra Henrik Gerners Vej til Den Gl. Præstegård
3. Varieret højde på takshækkene
4. Opstilling af borde og bænke i haven
5. Sænkning af højden på bøgehække, som omkranser haven, så både indblik og udsyn forbedres
6. Åbning for udkørsel fra den gamle præstegård til Stationsvej. Åbningen er etableret på forsøgsbasis, men kan lukkes igen

Programfase 2

Hovedformålet med programfase 2 er at skabe et bedre og mere intuitivt stiforløb mellem Administrationscentret og Majpladsen. Programfase 2 er fordelt på følgende konkrete tiltag:

1. Bøgehækken på det trekantede areal ved Administrationscentret fjernes og terrænet reguleres for at skabe en mere indbydende overgang til Præstegårdslunden
2. Etablering af ny stiforbindelse på tværs af haven med udgang ved Hængekøjen
3. Terrænregulering i forbindelse med etablering af ny stiforbindelse
4. Nedlæggelse af stendige ved "Hængekøjen" for at skabe en åbning af haven og gode oversigtsforhold fra den nye stiforbindelse til Majpladsen og Hængekøjen.

Det vurderes, at realiseringen af programfase 2 forudsætter finansiering for ca. 312.000 kr. til anlæg af stien – herunder terrænregulering og fjernelse af stendige.

Programfase 3

I tredje programfase foreslår borgergruppen, at der fokuseres på tiltag i den østlige del af Præstegårdshaven. Tiltagene skal styrke forbindelsen mellem haven, Majpladsen og handelslivet i Hovedgaden, og skal ses i sammenhæng med planerne for revitalisering af den tidligere Superbrugs, som er beskrevet i andet

dagsordenspunkt.

Borgergruppen fremhæver to hovedtiltag i programfase 3:

1. Afklaring af mulighederne for etablering af parkeringspladser i Præstegårdshaven ud mod "Hængekøjen" med henblik på revitalisering af den sydlige del af Hovedgaden. Etablering af parkeringspladser forudsætter, at der kan opnås dispensation fra fredningen af Præstegårdshaven
2. Styrkelse af Majpladsen som socialt og kulturelt mødested gennem opførelsen af en musiktribune og tiltag til regulering af sivetrafikken henover Majpladsen

Den videre proces

Borgergruppen foreslår, at deres forslag til etapeplan og det dertilhørende dispositionsforslag danner grundlag for en proces, hvor borgergruppen, i samarbejde med forvaltningen, inddrager alle aktører omkring funktionerne på "kulturaksen" samt øvrige borgergrupper i udviklingen af Præstegårdshaven.

Forvaltningens vurdering

Det er Forvaltningens vurdering, at Borgergruppens forslag på væsentlige punkter imødekommer udvalgets ønsker og målsætning om, at præstegårdshaven skal være "byens park og bindeled". Særligt forbindelsen fra Administrationscentret til Majpladsen vurderes som vigtig for at styrke Præstegårdshaven som en direkte, intuitiv og visuel forbindelse mellem stationen/Administrationscenteret og Hovedgaden.

Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at detailprojektering af stien igangsættes, hvorefter sagen genoptages med henblik på bevilling til projektet.

Det er videre Forvaltningens vurdering, at de foreslåede plejetiltag med udtynding af træer i Lunden og beskæring af hækkene omkring haven vil gøre haven mere åben og indbydende. Forvaltningen anbefaler dog, at tiltagene kan suppleres med yderligere beskæring m.v. såfremt tiltagene ikke vurderes at have tilstrækkelig effekt.

Opstilling af borde og bænke skønnes at koste i størrelsesordenen 6.000 kr. - 8.000 kr. for to til tre sæt. Udgifterne vil kunne afholdes inden for forvaltningens drift. Forvaltningen anbefaler, at borde og bænke indkøbes og opstilles i Præstegårdshaven i foråret 2015.

I forhold til projektets tredje fase er det Forvaltningens vurdering, at der bør arbejdes videre med at udvikle Præstegårdshaven som mødested for især børnefamilier, og at haven skal tænkes sammen med udvikling af hele området omkring Majpladsen. Forvaltningen vil indgå i et tæt samarbejde med borgergruppen om især procesdelen af denne del af projektet.

For så vidt angår borgergruppens forslag om etablering af parkeringspladser i Præstegårdshaven henvises til anden sag på dagsordenen. Forvaltningen kan ikke umiddelbart anbefale, at parkeringspladserne etableres af hensyn til Præstegårdshavens fredning.

Økonomi – rådgivning

I forbindelse med vedtagelsen af fem primære projekter for udviklingen af Birkerød Bymidte blev der bevilliget 25.000 kr. til konsulentbistand til borgergruppens arbejde med, at udvikle Præstegårdshaven.

På grund af ekstra arbejde for konsulenten, Skibsted Landskabsarkitekter, i forbindelse med fondsansøgning til Nordea-Fonden i maj 2014, er der i forbindelse med udarbejdelsen af dispositionsplanen sket en overskridelse af den oprindelige bevilling på 15.000 kr.

Borgergruppen har oplyst, at det afholdte beløb har været nødvendigt for kvalificering af projektideerne.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

1) At udvalget godkender programfase 1 til gennemførelse i 2014, med den bemærkning, at indkøb og opstilling af ekstra borde og bænke gennemføres i foråret 2015,

2) At udvalget drøfter forslaget til programfase 2 med etablering af nyt stiforløb med henblik på at igangsætte detailprojektering, og

3) At udvalget drøfter forslag til den videre proces og indhold i en tredje og sidste etape af projektet.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 29-10-2014

Forinden sagens drøftelse deltog 6 repræsentanter fra Borgergruppen i sagens indledende behandling og fremlagde deres forslag til indholdet i projektet for Præstegårdshaven.

BYCENTERUDVALGET drøftede sagen og

- tiltrådte ad pkt. 1) direktionens forslag med den bemærkning, at hække og beplantning bør beskæres/evt. fjernes, så der opnås størst mulig åbenhed omkring Præstegårdshaven
- anbefaler ad pkt. 2) igangsætning af detailprojektering af nyt stiforløb gennem Præstegårdshaven som foreslået
- anbefaler ad pkt. 3) at der i den videre dialog om udvikling af Præstegårdshaven lægges særlig vægt på initiativer og tiltag rettet mod børnefamilier.

Med hensyn til forslaget om etablering af parkeringspladser i hjørnet ved Hængekøjen henvises til udvalgets beslutning under sag nr. 2 på dagsordenen.

Punkt 4: Udnyttelse af byggefelt udpeget i Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte

14/27388

Bilag

Bilag 2 - Skitseforslag 1

Bilag 1 - Skitseforslag A

Udnyttelse af byggefelt udpeget i Lokalplan 92 for Birkerød Bymidte

RESUMÉ

På vegne af ejerne af ejendommen på Toftevej 5 matrikel nr. 6 cz, Birkerød By, Birkerød har UG Development rettet henvendelse om muligheden for at erhverve og udnytte en del af det kommunalt ejede parkeringsareal på matrikel nr. 7000k, Birkerød By, Birkerød der er udpeget som byggefelt i den gældende Lokalplan 92.

Forespørger ønsker at udnytte byggefeltet til opførelse af en dagligvarebutik og evt. boliger.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til drøftelse med henblik på oversendelse til Byplanudvalget.

Sagsfremstilling

Den eksisterende ejendom på Toftevej 5 har et areal på 649m² og anvendes af ejeren som centralbygning til telekommunikation. Teknologiu udviklingen har medført, at ejendommens areal er større end ejerens behov.

Med henblik på at udnytte ejendommens ledige areal har forespørger udarbejdet to skitseforslag til omdannelse og udvidelse af den eksisterende ejendom (bilag 1 og bilag 2).

Skitseforslagene indebærer, at den eksisterende bygning på Toftevej 5 ombygges og udvides så det samlede areal i stueetagen henholdsvis vil være 1226 m² eller 1800 m² indrettet som dagligvarebutik.

Begge skitseforslag lægger endvidere op til, at der opføres boliger på første sal ud mod Teglporten. Der er ikke angivet antal eller størrelse på boligerne.

Forslaget forudsætter, at et tilstødende, kommunalt ejet, parkeringsareal udnyttes. Parkeringsarealet rummer 61 parkeringspladser og er udpeget som byggefelt A i Lokalplan 92.

Forslaget til udnyttelse af byggefeltet er i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen, som siger at der på byggefelt A kan opføres i 1 og 2 etager. Mod parkeringsgaden kan bebyggelsen opføres i 2 etager i princippet som en randbebyggelse.

Derudover fastlægger lokalplanens anvendelsesbestemmelser, at stueetagen kun må indrettes til butikker med detailhandel, håndværksmæssig servicevirksomhed, restaurations- og cafévirksomhed, galleri- og udstillingsvirksomhed samt nye typer af butiks-, service- og cafévirksomhed.

Skitseforslaget lægger op til, at parkering løses ved parkeringskælder under udvidelsen og/eller parkering på hævet dæk.

Planmæssig vurdering

Der er i Lokalplan 92 udpeget tre byggefelter. Byggefelt B, placeret mellem Teglporten 2 og 5, anvendes som torveplads. Byggefelt C, placeret mellem Stiholmsvej og Stationsvej, blev bebygget i 2011 og huser bl.a. to dagligvarebutikker med et samlet areal på ca. 4.550 m².

I 2011 fik Rudersdal Kommune udarbejdet en detailhandelsanalyse. Analysen peger på at Birkerød særligt er udfordret i forhold til udvalgsvarer og umiddelbart har en god forsyning af dagligvarer. Det anbefales desuden, at nye dagligvarebutikker lokaliseres i hovedgadens nordlige del ved "Pengetorvet".

Detailhandelsanalysen underbygger de udfordringer, der i en årrække har været kendetegnende for Birkerød Bymidte. Tomme lokaler i stueetagerne som følge af butiks lukninger har præget bymidten.

Det er forvaltningens vurdering, at udviklingen i Birkerød Bymidte, siden vedtagelsen af Lokalplan 92, gør det uhensigtsmæssigt at udnytte byggefelt A til dagligvarebutik.

Eventuel bygningsmæssig fortætning bør efter forvaltningens vurdering være i form af boligbebyggelse, som kan være med til at øge befolkningsgrundlaget for by- og handelsliv i bymidten. Dette vil jf. lokalplanens anvendelsesbestemmelser kræve et nyt plangrundlag.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget drøfter sagen med henblik på oversendelse til Byplanudvalget.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 29-10-2014

BYCENTERUDVALGET drøftede sagen, tiltrådte direktionens forslag og overdrager sagen til Byplanudvalget med den bemærkning, at udvalget ikke kan anbefale udvikling af flere butikker i området.

Punkt 5: 'Musik på torvet' - Initiativ til understøttelse af markedsdage og byliv

14/27388

'Musik på torvet' - Initiativ til understøttelse af markedsdage og byliv

RESUMÉ

Med henblik på at understøtte markedsdagene i Birkerød og for generelt at skabe mere aktivitet i bymidten foreslås det, at Forvaltningen, i samarbejde med lokale foreninger, igangsætter projektet 'Musik på torvet'.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til drøftelse med henblik på overdragelse til Kultur- og Fritidsudvalget.

Sagsfremstilling

På Bycenterudvalgets møde den 9. april 2014 bevilligede udvalget midler til indkøb og opsætning af 10 parasoller mellem "Irmatorvet" og Teglpporten.

Parasollerne har siden lørdag den 10. maj været benyttet af den frivillige forening Birkerød Torvedage til, henover 18 lørdage at afholde torvedage på pladsen.

Derudover har der samtidig med torvedage også været afholdt loppemarked, kunstnermarked og en række andre arrangementer i Birkerød Bymidte.

Foreningen Birkerød Torvedage har endvidere gode erfaringer med, at musikarrangementer og lignende i forbindelse med Torvedagene medvirker til at gøre Birkerød Bymidte til et mere attraktivt og levende bycenter.

For at understøtte den positive udvikling med øget anvendelse og aktivitet i byrummet foreslår forvaltningen, at ideen om initiativ til 'Musik på torvet' søges realiseret i et samarbejde mellem Foreningen Birkerød Torvedage, Borgerforeningen Vi elsker vores by, Birkerød og Kulturområdet med henblik på en konkret behandling i Kultur- og Fritidsudvalget.

Målet med projektet er, at udvikle et koncept som kan støtte og arrangere opførelse af levende musik i byen.

Herved får lokale kulturaktører, dansere, musikensembler, musikere og unge – herunder f.eks. elever fra Musikskolen, et publikum at optræde for, og byrummet aktiveres som platform for kulturelle oplevelser.

Forvaltningen anbefaler, at projektet planlægges til påbegyndelse, når Birkerød Torvedage starter op i foråret 2015. Initiativet foreslås evalueret efter første sæson – bl.a. med henblik på en afdækning af effekt for såvel kunstnerne, bylivet og herunder livet i handelsmiljøet.

Kulturområdet orienterer om, at der i tilknytning til Kultur- og Fritidsudvalgets behandling af den årlige fordeling af kulturmidler endvidere fremsættes forslag til nye initiativer til samarbejder mellem "Kultur og Erhverv" – primært med udspring i kommunens handelscentre.

Kultur- og Fritidsudvalget behandler støtte til kulturinitiativer i mødet i december.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget drøfter sagen med henblik på overdragelse til Kultur- og Fritidsudvalget.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 29-10-2014

BYCENTERUDVALGET drøftede sagen, tiltrådte direktionens forslag og overdrager sagen til Kultur- og Fritidsudvalget med anbefaling.