

# REFERAT Bycenterudvalget d. 06-05-2020

**Mødedato** Onsdag d. 06. maj 2020 kl. 16:00

**Mødested** Mødet afholdes som virtuelt møde i Microsoft Teams

**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
Hovedgaden 2, matr. 78a, Birkerød by, Birkerød - Skitseprojekt for ny dagligvarebutik.....	4
Hovedgaden 21 - 23 - Ansøgning om dispensation fra parkeringskrav.....	6
Birkerød Båndet - Valg af projekt.....	8

## **Punkt 1: Meddelelser**

### **Resumé**

Erik Mollerup orienterede om dannelsen af Birkerød Byforum.

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

20/689

### **Resumé**

November 2019 indledte Lidl 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 forelægges Bycenterudvalget til drøftelse.

### **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 2.885m<sup>2</sup>, hvoraf 1.250m<sup>2</sup> anvendes til butikksformål, 860m<sup>2</sup> anvendes til parkering og 800m<sup>2</sup> 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 Lidls 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 trafikunge 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.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at sagen drøftes med henblik på udvalgets anbefaling om at igangsætte ny planlægning for området.

## **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.

## **Bilag**

Skitseprojekt

## **Punkt 3: Hovedgaden 21 - 23 - Ansøgning om dispensation fra parkeringskrav**

20/688

### **Resumé**

Ejer ønsker at etablere 12 boliger fra 1. sal og op i Hovedgaden 21 – 23. Bygningen var tidligere ejet af Nordea. Bygningens stueetage har i 2019 fået tilladelse til at etablere lægeklinik og andre liberale erhverv. Dette under forudsætning af, at facaden fastholder sin karakter af butikformål.

Lokalplanen for bymidten i Birkerød forudsætter, at der etableres en parkeringsplads pr. bolig ved omdannelse og tilførsel af ny tagetage. Dette krav har været fastholdt over for alle andre, som har ønsket at omdanne til boligformål. Ejer er af den opfattelse, at dette ikke er muligt ved denne bygning og ønsker derfor dispensation.

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig, og da omdannelsen vil kræve indgreb i facaden, vil der også skulle gives tilladelse til forandringerne i facaden

Sagen forelægges til beslutning i Byplanudvalget og til drøftelse i Bycenterudvalget.

### **Sagsfremstilling**

Ejer har i 2019 søgt byggetilladelse til at omdanne erhvervslejemålene fra 1. sal og op til boliger. Der er tidligere afgivet areal til Birkerød Hovedgade (Pengetorvet) ud for ejendommen, og bygningen fremstår derfor som en sokkeludstykningsud mod Hovedgaden.

Kælderens er vanskelig tilgængelig, og ejer anfører derfor, at det ikke er muligt at etablere parkering på egen grund.

Lokalplanen for bymidten omtaler muligheden for at dispensere gennem indbetaling til en parkeringsfond. Forvaltningen har afsøgt denne mulighed og finder det ikke realistisk, at der vil være de fornødne indbetalinger til, at der kan etableres et parkeringsanlæg. Endvidere kan forvaltningen ikke pege på et nyt egnet areal til udvidelse af parkeringspladser omkring bymidten.

Ved dannelse af en parkeringsfond skal p-pladserne være realiseret inden for en periode af 5 år.

Forvaltningen har tillige afsøgt, om en dispensation kan begrundes med udgangspunkt i den nuværende udnyttelse af de offentlige p-pladser.

Det er ikke forvaltningens anbefaling at imødekomme dette, da offentligt tilgængelige p-pladser er en væsentlig forudsætning for at opretholde Hovedgaden, som et velfungerende strøg.

Forvaltningen har i forbindelse med denne sag undersøgt, i hvilket omfang andre ejendomme har en tilsvarende udfordring med at etablere parkering på egen grund ved omdannelse.

Det må konstateres, at flere byggerier særligt fra 1960 og frem vil være udfordret. Forvaltningen anbefaler derfor, at kravet om at skulle etablere parkering på egen grund ved omdannelse til bolig bør fastholdes. Dette for at sikre, at de offentligt ejede p-pladser er til rådighed for bymidtens erhvervsliv og butikker.

I det konkrete tilfælde, hvor der ikke tilføres yderligere byggeri, hvor byggeriet er bevaringsværdigt, og der er afgivet areal til pladسدannelsen, kan det overvejes, om der skal gives mulighed for, at ejer som indbetaling tilkøber p-pladserne på Teglporten, som ligger ud for ejers matrikel. Med denne løsning og under forudsætning af, at pladserne fortsat er offentligt tilgængelige, vil dette kunne sidestilles med indbetaling til en parkeringsfond. Hvis samme løsning skal anvendes ved andre omdannelsesprojekter, vil dette ligeledes udfordre den samlede parkeringsdækning.

Hovedgaden 21 – 23 er tillige udpeget som bevaringsværdig, og de tiltag i facaden, som ønskes, vil udfordre den stringente arkitektur med de gennemgående inddækninger med kobber. Det anbefales derfor at tilsikre, at behov for dagslys ikke løses ved indgreb i kobberinddækningen på facaderne.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår,

- 1) at Byplanudvalget giver afslag på dispensation fra lokalplanens krav til parkering ved omdannelse til boliger i eksisterende ejendomme, og
- 2) at Bycenterudvalget drøfter de mere langsigtede overvejelser om principper for parkeringskrav i forbindelse med omdannelse til bolig.

## **Vedtagelse i Bycenterudvalget den 06-05-2020**

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag, idet udvalget gerne ser en fortsat byfortætning med boliger i bymidten, men ønsker at fastholde, at parkering som hovedprincip skal ske på egen grund.

## **Bilag**

Ortofoto

## **Punkt 4: Birkerød Båndet - Valg af projekt**

20/13101

### **Resumé**

Bycenterudvalget vedtog i februar at igangsætte udvikling af idéprojektet ”Birkerød Båndet” i Hovedgaden i Birkerød, som Salling Fondene finansierer med en donation på kr. 250.000 kr.

Projektet har nu været i udbud, og der er kommet tre tilbud. I denne sag fremlægges de modtagne tilbud med henblik på at udpege det vindende projekt til realisering i Hovedgaden.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Kommunen har i samarbejde med Birkerød Handelsstandsforening, foreningen Birkerød Torvedage og Føtex udviklet idéprojektet Birkerød Båndet, der har til formål at give mere liv i Hovedgaden. Hensigten er at skabe større fællesskab om Hovedgaden og en sjovere bymidte i Birkerød, der inviterer til ophold, leg og bevægelse.

Salling Fondene meddelte i november 2019 tilsagn om fondstilsbud på det fulde ansøgte beløb på kr. 250.000. Idéprojektet og donationen har været annonceret i dagspressen og vist i TV Lorry.

Kommunalbestyrelsen godkendte på februars kommunalbestyrelsesmøde anlægsbevilling til modtagelse af donationen og igangsætning af projektet.

Kommunen og interessegrupperne har siden arbejdet videre med idéprojektet.

#### **Borgerproces**

Som det har været forudsat i projektet fra start, har der været gennemført en borgerproces, hvor der er indhentet input til det videre arbejde.

Forvaltningen har besøgt hver enkelt butik i Hovedgaden/Stiholmsvej og præsenteret idéprojektet, og der har været stor tilslutning til projektet.

Birkerød Båndet er et idéprojekt med reference til leg, bevægelse og ophold for alle aldre. For at forankre og udvikle projektet blev det besluttet at gennemføre en proces med en pop up/voxpath-stand fire steder, hvor borgerne er blevet mødt og spurgt om deres synspunkter og ideerne, der kunne indarbejdes i Birkerød Båndet.

Der har således været opstillet voxpath-stande ved Birkerød Bibliotek, Birkerød Idrætscenter, Toftevangsskolen og ved Føtex.

Der er stort set kun modtaget positive tilkendegivelser fra borgerne, der generelt ønsker mere aktivitet i Hovedgaden. De indkomne idéer og synspunkter er opsamlet i vedlagte bilag.

Der er desuden modtaget henvendelse fra Birkerød Ejerforening om forhold, som foreningen ønsker tilgodeset ved idéprojektets realisering.

Med baggrund i idéprojektet "Birkerød Båndet", fondsansøgningen til Salling Fondene og de efterfølgende input fra borgerne, butikker og ejere, er der udarbejdet et udbudsmateriale til et omvendt udbud, hvor projektet er blevet udbudt i totalentreprise. Der er indkommet tre tilbud, der er vedlagt sagen som lukkede bilag.

I udbudsmaterialet er der anført krav om, at aktivitetspladserne og oplevelsesruten skal udføres i sommeren 2020. Der planlægges indvielse i forbindelse med Morgenbord i Hovedgaden i august.

Forvaltningen har i samarbejde med Birkerød Handelsstandsforening, Birkerød Ejerforening, foreningen Birkerød Torvedage gennemgået de tre indkomne tilbud. Resultaterne af den samlede vurdering af de indkomne tilbud vil blive fremlagt på udvalgsrådet med henblik på at udpege det vindende tilbud.

## **Indstilling**

Direktionen foreslår, at udvalget godkender valg af det vindende projekt.

## **Vedtagelse i Bycenterudvalget den 06-05-2020**

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag og godkender på baggrund af projektgruppens vurdering af de indkomne forslag tilbuddet fra Cado.

## **Bilag**

Notat fra borgerinddragelse