

REFERAT Bycenterudvalget 2014-2017 d. 19-08-2015

Mødedato Onsdag d. 19. august 2015 kl. 16:00

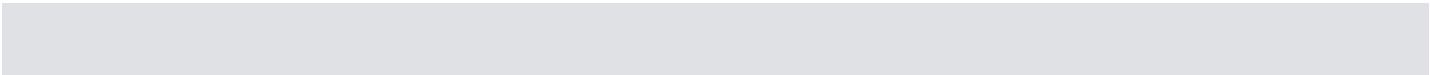
Mødested Administrationscentret Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Status med Ejerforeningen Birkerød Bymidte.....	5
Status med Birkerød Handelsstandsforening.....	7
Adgang til tunnel og forplads ved Birkerød Idrætscenter.....	10
Udvikling af bæredygtige bymidter - Anlægsbevilling.....	13
Flere boliger i Birkerød Bymidte - Skitseprojekt.....	16
Videreførelse af Café Birken.....	20

Punkt 1: Meddelelser

Meddelelser



Punkt 2: Status med Ejerforeningen Birkerød Bymidte

14/19275

Bilag

Stå sammen om bymidten i Birkerød - Forslag fra Ejerforeningen for Birkerød Bymidte

Notat om Ejerforeningen for Birkerød Bymidtes forslag til videre udvikling

Status med Ejerforeningen Birkerød Bymidte

RESUMÉ

På vegne af Bycenterudvalget inviterede udvalgets formand i sommeren 2014 ejendomsejerne i Birkerød Hovedgade til møde om udviklingen i Birkerød Bymidte. Efterfølgende dannede en gruppe af ejere Ejerforening Birkerød Bymidte.

Med udgangspunkt i den efterfølgende udvikling er Ejerforeningen inviteret til en statusdrøftelse af igangsatte projekter og initiativer i bymidten, idet der på mødet ønskes en drøftelse af, hvordan de vil gå aktivt og konstruktivt ind i arbejdet med at udvikle bymidten.

Repræsentanter fra Ejerforening Birkerød Bymidte vil deltage i sagens behandling.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Den 18. august 2014 deltog godt 20 ejendomsejere eller disses repræsentanter, i et møde om at skabe en mere levende og attraktiv bymidte i Birkerød samt om at styrke samarbejdet i bymidten. På baggrund af mødet blev Ejerforeningen Birkerød Bymidte dannet.

I forbindelse med borgermøde om Birkerød Bymidte den 5. maj 2015 fremsendte Ejerforeningen den 13. maj et forslag til videre udvikling af Birkerød Bymidte til Bycenterudvalget. Forslaget har titlen "Stå sammen om bymidten i Birkerød", og indeholder bl.a. syv forslag til videre udvikling i Birkerød Bymidte. Det fremsendte materiale er vedlagt som bilag.

Forvaltningen har gennemgået Ejerforeningens syv forslag til videre udvikling i Birkerød Bymidte. Forvaltningens bemærkninger til forslagene er samlet i "Notat om Ejerforeningen for Birkerød Bymidtes forslag til videre udvikling", der er vedlagt som bilag.

Med henblik på at gøre foreløbig status over udviklingen i bymidten og for at drøfte det fremadrettede samarbejde vil repræsentanter for Ejerforeningen for Birkerød Bymidte deltage i udvalgets behandling af dagsordenspunktet.

Foruden det materiale som Ejerforeningen fremsendte i maj 2015, er foreningen forud for mødet blevet bedt om at bidrage med en status for foreningens arbejde med udvikling af bymidten og handelslivet – samt foreningens videre planlagte tiltag fx samarbejde med Bymidstens øvrige interessenter. Ejerforeningens tilbagemelding på denne forespørgsel vil blive eftersendt til udvalget.

Erfaringerne fra udvikling af bymidter i ind- og udland viser, at når de kommercielle interesser forenes i et stærkt strategisk samarbejde mellem butikker og ejendomsejere, kan der skabes den nødvendige udvikling af det lokale handelsliv. Forvaltningen anbefaler, at denne dimension indgår i udvalgets drøftelse med Ejerforeningen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget drøfter status for udvikling i Birkerød Bymidte med Ejerforeningen for Birkerød Bymidte, herunder det fremadrettede samarbejde.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 19.08.2015

BYCENTERUDVALGET drøftede sagen med repræsentanter for Ejerforeningen og Handelsstandsforeningen.

Punkt 3: Status med Birkerød Handelsstandsforening

15/15400

Bilag

Handelstandsforeningens resumé over foreningens visioner og tanker om Hovedgaden og Birkerød Bymidte

Gennemgang af Rudersdal Kommunes tiltag i forhold til Birkerød Handelstandsforenings resumé

Status med Birkerød Handelsstandsforening

RESUMÉ

Bycenterudvalget drøftede i foråret 2014, hvordan Birkerød Bymidte kunne gøres mere attraktiv, tilgængelig og levende med Birkerød Handelsstandsforening.

Med udgangspunkt i den efterfølgende udvikling er Handelsstandsforeningen inviteret til en statusdrøftelse af igangsatte projekter og initiativer i bymidten, idet der på mødet ønskes en drøftelse af, hvordan de vil gå aktivt og konstruktivt ind i arbejdet med at udvikle bymidten.

Repræsentanter fra Birkerød Handelsstandsforening vil deltage i sagens behandling.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

I efteråret 2013 fremsendte Birkerød Handelsstandsforening et resumé over foreningens visioner og tanker om Hovedgaden og Birkerød Bymidte. Resuméet består af 10 punkter og indgik i det digitale hvidbogsmateriale, der blev samlet om bymidten i efteråret 2013. Resuméet er vedlagt som bilag.

Siden starten af 2014 har Bycenterudvalget, gennem forskellige projekter og initiativer, arbejdet for at skabe en positiv udvikling og mere byliv i Birkerød Bymidte. Som en del af dette arbejde var Handelsstandsforeningen inviteret til Bycenterudvalgets møde den 7. maj 2014. Ved denne lejlighed blev de på daværende tidspunkt igangsatte projekter drøftet, herunder bl.a. etableringen af en parkeringsring, skiltning, revision af gågaderegulativet for Hovedgaden, fornyelse af Præstegårdshaven m.v. Handelsstandsforeningen gav på mødet udtryk for, at arbejdet med en øget tilgængelighed og synlighed til Bymidten havde højeste prioritet. Derudover blev organiseringen af handlen i Birkerød drøftet.

Siden udvalgsrådet i maj 2014 har Bycenterudvalget arbejdet videre med de igangsatte projekter samt påbegyndt flere nye. Det vurderes, at Bycenterudvalget med de aktuelt igangværende projekter, i større eller mindre grad, har imødekommet samtlige punkter, som fremgår af Handelsstandsforeningens resumé fra efteråret 2013. En mere detaljeret gennemgang heraf er vedlagt som bilag.

Med henblik på at gøre foreløbig status over udviklingen i bymidten og for at drøfte det fremadrettede samarbejde vil repræsentanter for Handelsstandsforeningen deltage i udvalgets behandling af dagsordenspunktet.

Handelsstandsforeningen er forud for mødet blevet bedt om at bidrage med en status for foreningens arbejde med udvikling af bymidten og handelslivet samt foreningens videre planlagte tiltag. Handelsstandsforeningens tilbagemelding på denne forespørgsel vil blive eftersendt til udvalget.

Erfaringerne fra udvikling af bymidter i ind- og udland viser, at når de kommercielle interesser forenes i et stærkt strategisk samarbejde mellem butikker og ejendomssejere, kan der skabes den nødvendige udvikling af det lokale handelsliv. Forvaltningen anbefaler, at denne dimension indgår i udvalgets drøftelse med Handelsstandsforeningen.

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget drøfter status for udvikling i Birkerød Bymidte med Birkerød Handelsstandsforening, herunder det fremadrettede samarbejde.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 19.08.2015

BYCENTERUDVALGET drøftede sagen med repræsentanter for Ejerforeningen og Handelsstandsforeningen.

Punkt 4: Adgang til tunnel og forplads ved Birkerød Idrætscenter

15/15562

Bilag

Rampe og forplads

Ny overkørsel og busparkering

Adgang til tunnel og forplads ved Birkerød Idrætscenter

RESUMÉ

Bycenterudvalget og Miljø- og Teknikudvalget har drøftet mulighederne for at forbedre forbindelsen mellem Bymidten og Idrætscentret. Med etablering af den kommende skaterbane er behovet yderligere aktualiseret.

Bistrupvej udgør i dag en væsentlig barriere, hvorfor forskellige løsninger med henholdsvis en ny overgang, indsnævring af vejen og en forbedring af den nuværende tunnel har været overvejet.

I denne sag skitserer forvaltningen en ny mulig løsning baseret på en forbedring af den eksisterende tunnel.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til drøftelse.

Sagsfremstilling

Adgang til tunnelen under Bistrupvej ved Birkerød Idrætscenter har ved flere lejligheder været drøftet siden opførelsen af Birkerød Idrætscenter, da den sydlige tilslutning udelukkende er udført som et trappeløb.

Det giver problemer for handicappede, cyklister, mennesker med barnevogne og andre svage trafikanter, som derfor ikke kan bruge tunnelen. Andre potentielle brugere fravælger tunnelen, fordi de synes, at den sydlige del mod Idrætscenteret fremstår meget mørk.

Forvaltningen foreslår, at der etableres en rampe med et lige forløb parallelt med Bistrupvej til den bagerste søjle, hvorefter rampen med en U-vending løber hen mod Idrætscentrets indgang.

En ideel rampeudformning skal have en hældning på 50 % med reposer pr. 10 m. Når hældningen er på 70 % eller derover, bliver rampen for stejl, og mange trafikantgrupper føler sig ikke trygge ved at bruge den.

På grund af de eksisterende søjler på forpladsen, den nuværende tunnelkonstruktion, samt et ønske om at rampen ender forholdsvis tæt på indgangen til Idrætscentret, vil en ny rampe få en hældning på omkring 60 %, hvilket er indenfor det acceptable for langt de fleste brugere. Forslaget er skitseret i vedlagt tegningsbilag.

Forslaget ændrer ikke ved selve trappen, idet der "hugges hul" i den eksisterende sidevæg ved foden af trappen. Dermed vil borgere, der er let til bens, fortsat kunne bruge trappen til hurtig adgang.

Cykelparkering:

Der indarbejdes cykelstativer langs rampen, men det samlede antal pladser i stativ bliver formentlig noget reduceret. I dag er der 80 cykelparkeringspladser i stativ, men hver anden plads er ikke brugbar, da afstanden mellem pladserne er for lille. Forslaget giver mulighed for opsætning af omkring 55 pladser langs rampen, og der kan etableres yderligere ca. 10 pladser ved trappens nordside. Nøjagtigt antal cykelparkeringspladser kan udregnes i forbindelse med detailprojektering.

Trafikale forhold:

I dag er der dobbeltrettet trafik langs Idrætscentrets facade, hvor kørevejen er markeret med pullerter. Den nye rampe er dog så pladskrævende, at det med forslaget kun bliver muligt at opretholde ensrettet trafik. Det bliver dermed vanskeligt at opretholde et ordentligt serviceniveau til det nordlige parkeringsanlæg, da al udkørsel (eller indkørsel) skal kunne foregå via den smalle passage ved Søndervangshallen.

Forvaltningen vurderer derfor, at det kan være nødvendigt at etablere en ny adgang fra Bistrupvej. For at sikre en smidig trafikafvikling, hvor højresvingende ikke forstyrrer den ligeud-kørende trafik på Bistrupvej (som ved eksisterende overkørsel), etableres den nye overkørsel sammen med en højresvingbane. Bøgehækken og køresporene bliver lidt smallere for at tilvejebringe pladsen. Venstresving ind tillades også, idet der etableres en kort

venstresvingsbane i midterarealet, ligesom den der er ved den eksisterende overkørsel.

En ny overkørsel vil nedlægge 4 parkeringspladser, som kan retableres ved Idrætscentrets nordlige gavl.

Varelevering til Idrætscentret vil stadig foregå via eksisterende ind- og udkørsel, og vil ikke blive påvirket af lukning for gennemkørsel.

Langs den nordgående retning på Bistrupvej er der i dag holdeplads til én bus. Holdepladsen var tidligere benyttet som stoppested for den kollektive busstrafik, men stoppestedet blev nedlagt, og pladsen kan forholdsvis let udvides til at rumme 2 eller 3 busser.

Ved at udvide busholdepladsen på Bistrupvej kan de to busparkeringspladser ved svømmehallen nedlægges og flyttes ud på Bistrupvej. Idrætscenterets busparkering kan i stedet omdannes til bilparkering, og der vil kunne blive 3-4 pladser mere. Skitse af busparkering på Bistrupvej og ny overkørsel med svingbaner er vedlagt som bilag.

De skitserede løsninger har ikke været til høring hos nogen interessenter. Løsningerne er dog helt uafhængige af evt. fremtidig indsnævring af Bistrupvej.

En ny ind- og udkørsel giver også mulighed for helt at lukke for trafik mod den nordlige parkeringsplads fra den eksisterende indkørsel, så det udelukkende er biler til den sydlige parkering, der bruger denne indkørsel. Det vil give et væsentligt roligere miljø foran Idrætscenteret.

Tilslutning fra sti ved Toftevangsskolen

Forvaltningen vurderer, at den eksisterende tilslutningsrampe også på sigt bør ændres, selv om den ikke er tilnærmelsesvis så stejl. En ændring af denne bør medtages i Kulturakse-/Byrums-projektet.

Økonomi

Forvaltningen har udarbejdet et groft overslag for rampe, ny overkørsel med svingbaner samt udvidelse af busholdepladsen. Udgifterne fordeler sig således:

Etablering af rampe og ændringer på forpladsen	Kr. 4.100.000
Ny overkørsel med svingbaner	Kr. 1.100.000
Udvidelse af busholdeplads	Kr. 200.000
Projektering og udbud	Kr. 700.000
Total	Kr. 5.900.000

INDSTILLING

Direktionen foreslår, at sagen drøftes med henblik på indstilling til Miljø og Teknikudvalget.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 19.08.2015

BYCENTERUDVALGET besluttede at oversende sagen til Miljø- og Teknikudvalget, idet Bycenterudvalget finder, at projektet er et godt bud på en løsning, som binder Idrætscentret, den kommende skaterbane og gymnasiet bedre sammen med Bymidten.

Punkt 5: Udvikling af bæredygtige bymidter - Anlægsbevilling

14/1145

Udvikling af bæredygtige bymidter - Anlægsbevilling

RESUMÉ

Kommunalbestyrelsen bevilligede den 26.02.2014 en pulje på 300.000 kr. til understøttelse af Bycenterudvalgets arbejde i form af rådgiverbistand, procesomkostninger og mindre anlægsprojekter

Forvaltningen fremlægger i denne sag forslag til, at der til brug for udvalgets virke gives en ny anlægsbevilling på 400.000 kr. fra den resterende del på 870.000 kr. af rådighedsbeløb til projekt "Bæredygtige bymiljøer", projekt nr. 452011.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til anbefaling af, at Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen godkender anlægsbevillingen.

Sagsfremstilling

Den tidligere pulje på 300.000 kr. er disponeret og anvendt til mindre anlægsprojekter og støtte til lokale initiativer i kommunens bycentre, som fx til etableringen af torvepladsen i Birkerød, udarbejdelse af idéskitse for Præstegårdshaven, netværksarrangementer, understøttelse af ungeaktiviteter i Birkerød samt borgerinitiativ i Trørød.

Puljen foreslås på denne baggrund suppleret med 100.000 kr. til understøttelse af kommende aktiviteter i forlængelse af Bycenterudvalgets arbejdsplan for 2015.

Herudover er der behov for finansiering af to nye projekter i Bycenterudvalgets arbejde for 2015:

1. Tilskud til en fortsættelse af Cafe Birken som et sted skabt af unge og et eksperimentarium for inddragelse af unge i bymidten. Kulturområdet og Bycenterudvalget fremlægger således parallelt med denne indstilling, et forslag til medfinansiering af ungeprojektet Cafe Birken i 2 år. Bycenterudvalgets andel af finansieringen udgør ca. 150.000 kr.

2. Skitseprojekt for flere boliger i bymidten. Muligheden for at bygge flere boliger i bymidten bør analyseres og illustreres – i forlængelse af den tidligere visionsplan og Planstrategi 2015. Bycenterudvalget behandler i anden sag på dagsordenen en særskilt sag, hvor de fire lokaliteter i Birkerød er nærmere beskrevet: (1) Hjørnet af Stationsvej og Rolighedsvej ved det gamle Posthus, (2) Bagarealerne bag Hovedgaden mod vest og den kommunale parkeringsplads, (3) Området ved TDC-bygningen og den kommunale parkeringsplads øst for Hovedgaden og (4) Rækkehusene (ældreboligerne) langs Teglporten. Opgaven forventes at kunne løses inden for et budget på maksimalt 150.000 kr.

Økonomi

Forvaltningen anbefaler, at der af de resterende 870.000 kr. i de afsatte rådighedsbeløb til "Bæredygtige Bymiljøer" frigives anlægsbevilling på 400.000 kr. med henblik på at understøtte arbejdet i Bycenterudvalget for at fremme bæredygtige bymiljøer – og i henhold til ovenstående formål.

Alle projekter, der foreløbigt er igangsat i Bycenterudvalgets regi har været finansieret af "Bæredygtige Bymiljøer", som er en post på anlægsbudgettet på 2 mio. kr. fordelt med 1 mio. kr. i hvert af årene 2014 og 2015. "Bæredygtige Bymiljøer" har foreløbigt finansieret tre primære poster, som opgjort og beskrevet nedenfor.

Forbrug "Bæredygtige Bymiljøer"	2014	2015
Projektansættelse	250.000	250.000
Tilgængelighed i Birkerød Bymidte	330.000	
Pulje - mindre anlægsprojekter*	300.000	

Ny pulje - mindre anlæg mv.		100.000
Cafe Birken		150.000
Skitseprojekt – Flere boliger		150.000
Rest (ekskl. prisfremskrivning)	120.000	350.000

INDSTILLING

Direktionen foreslår indstillet, at der gives en anlægsbevilling på 400.000 kr. til videreførelse af Cafe Birken, til skitseprojekt for flere boliger i Birkerød Bymidte og til pulje til mindre projekter mv. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb på projekt 452011 Bæredygtige bymiljøer.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 19.08.2015

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens indstilling.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 6: Flere boliger i Birkerød Bymidte - Skitseprojekt

15/15400

Bilag

Ortofoto med afgrænsning af områder der kan fortættes i Birkerød Bymidte - revideret

Flere boliger i Birkerød Bymidte - Skitseprojekt

RESUMÉ

Birkerød Bymidte er i Planstrategi 2015 udpeget som et af de områder i Rudersdal Kommune, hvor der kan ske en udvidelse af kommunens boligmasse gennem en bebyggelsesmæssig fortætning. Flere boliger kan bl.a. være medvirkende til at skabe mere byliv i Birkerød Bymidte.

Der er umiddelbart fire områder i og ved bymidten, som egner sig til byggeri af nye boliger. Til brug for det videre planlægningsarbejde er der imidlertid brug for yderligere fysiske analyser og skitsering for at kvalificere byggemulighederne i bymidten.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til beslutning.

Sagsfremstilling

Rudersdal Kommune har de senere år oplevet stigende befolkningstilvækst, og der efterspørges både boliger til ældre og børnefamilier. Da kommunen praktisk talt er fuldt udbygget, kan nye boliger kun etableres ved omdannelse af eksisterende byzonearealer. I Planstrategi 2015 er Birkerød Bymidte udpeget som et område, hvor der kan bygges flere boliger.

De boliger, der kan etableres som fortætning i bymidten, vil i begrænset omfang kunne tildeles privat friareal. Det vil medvirke til, at bymidtens parker og øvrige offentlige byrum i nærområdet vil opnå større anvendelse til ophold og aktivitet. Flere boliger og dermed flere borgere vil desuden udvide det nære kundegrundlag for handels- og kulturlivet i bymidten.

Da størstedelen af bymidten er inden for det stationsnære kerneområde (600 m) for Birkerød Station, vurderes det endvidere, at nye boliger i bymidten vil være attraktivt placeret for anvendelse af offentlig transport.

Det er imidlertid vigtigt, at fortætning sker i en skala og med et arkitektonisk udtryk, der harmonerer med den eksisterende bystruktur, samt at der sikres gode og tilstrækkelige friarealer, parkeringsmuligheder og tilgængelighed for bymidtens forskellige brugere.

Der er i planlægningen af bymidten løbende blevet udpeget arealer med potentielle byggemuligheder. Der er således både udpeget nye byggefelt og fortætningsmuligheder i den gældende lokalplan for bymidten og den tidligere gældende lokalplan. Derudover har der været arbejde med fortætningsmuligheder i en række mere uformelle planer og projekter fx i visionsplanen for bymidten fra 2012.

Tidligere har fortætningsmulighederne indebåret etablering af nye center- og detailhandelsfunktioner, men set i lyset af de senere års udvikling og fremtidsperspektiverne for detailhandlen i bymidten bør nye byggemuligheder hovedsageligt indebære etablering af flere boliger.

Forvaltningen har udpeget fire områder, der bør undersøges nærmere med henblik på at vurdere byggemulighederne, dvs. omfang og i hvilken bymæssig skala, det kan anbefales, at der bygges i. Hvis alle de foreslåede områder fortættes, forventes det, at der kan etableres mellem 50-60 nye boliger i bymidten. Et kort med angivelse af de fire områder er vedlagt som bilag.

Område 1

Området er afgrænset af Teglporten mod syd og vest, af Toftevej mod øst og af Søndervangen mod nord, og består af to matrikler, som er privat ejet, samt et kommunalt ejet parkeringsareal. Området er samlet ca. 5200 m².

De privatejede matrikler er aktuelt bebygget med en dagligvarebutik og en centralbygning der anvendes til

telekommunikation. Dagligvarebutikken er opført i 1 etage med udnyttet tagetage, og har en lav bevaringsværdi, mens centralbygningen har en middel bevaringsværdi. Det bemærkes, at en stor del af centralbygningen på grund af teknologiudvikling aktuelt er ubenyttet. Det kommunale parkeringsareal rummer 61 parkeringspladser og er udpeget som byggefelt for centerformål i den gældende lokalplan.

Det vurderes, at området kan bebygges med tæt lav eller etageboligbyggeri i 2-3 etager, fx 2 etager med udnyttet tagetage svarende til den bebyggelsesmæssige skala i det omkringliggende område. Der kan forventeligt etableres omkring 15 boliger i området. Antallet af offentlige parkeringspladser, som bl.a. betjener handelslivet i Hovedgaden, bør bevares, og der bør endvidere etableres én parkeringsplads pr. bolig inden for området.

Område 2

Området ligger langs Teglporten, består af én matrikel, og har et samlet areal på ca. 1900 m². Området er aktuelt bebygget med en rækkehusbebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage. Rækkehusene er ejet af Rudersdal Kommune, og anvendes som handicapvenlige boliger og ældreboliger, og har en middel bevaringsværdi.

Det vurderes, at området kan fortættes ved opførelse af tæt lav byhuse i 2-3 etager (2 etager med udnyttet tagetage), svarende til den bebyggelsesmæssige skala på den modsatte side af Teglporten. Det er vurderingen, at der ved en sådan bebyggelsesstruktur ikke etableres væsentlig flere boliger, men målgruppen for boligerne kunne være børnefamilier. Der bør i forbindelse med en ny bebyggelsesplan tages højde for, at der skabes en god sammenhæng med Aktivitetscenteret Teglporten og de ældreboliger, der ligger øst for området. Der bør etableres én parkeringsplads pr. bolig inden for området.

Område 3

Området er afgrænset af Birkerød kro mod syd, bebyggelsen langs Hovedgaden mod øst, Vilhelm La Cours Vej mod nord og kirkegården samt præsteboligen mod vest. Samlet set er arealet omkring 9000 m².

Hovedparten af området er kommunalt vejareal, men en del af området udgøres også af de private matrikler, der ligger langs Hovedgaden. Området anvendes aktuelt primært til parkering og betjening af ejendommene langs Hovedgaden. Området har tidligere været genstand for overvejelser om boligbebyggelse, senest i forbindelse med visionsplanen for bymidten, hvor tre forskellige scenarier blev skitseret.

Det vurderes, med udgangspunkt i visionsplanens forslag, at området kan fortættes med tæt lav eller etageboligbyggeri i 2 etager. Der kan forventeligt opføres 15-30 boliger. Fortætning af området bør bidrage til en aktivering af "bagsidearealet" langs Hovedgaden og til at skabe en stærkere grøn forbindelse mellem Præstegårdshaven i syd og Cathrinelystparken i nord.

Der bør etableres min. én parkeringsplads pr. bolig, og det kan være nødvendigt, at parkering etableres under terræn for at sikre tilstrækkelig offentlig parkering til bymidtens handelsliv og øvrige centerfunktioner. Det er afgørende, at tilgængeligheden til parkeringspladser og bymidten ikke forringes. Det bemærkes desuden, at der på en del af parkeringsarealet tidligere har været benzinstation, og at der derfor potentielt kan være jordforurening på grunden.

Område 4

Området er afgrænset af Stationsvej mod syd, Rolighedsvej mod øst og Jakob Knudsens vej mod nord og vest, og inkluderer 5 matrikler med et samlet areal på ca. 4200 m². Alle matrikler er ejet af Rudersdal Kommune.

Centralt placeret ved Birkerød Station er området bl.a. karakteriseret ved relativt store terrænspring. 2 af de 5 matrikler er bebygget med bygninger, som aktuelt bl.a. benyttes af Ung i Rudersdal. Bygningerne har høj bevaringsværdi, og bør bevares i forbindelse med en omdannelse til boligformål. Der er dog tilbygninger af nyere dato, som med fordel kan nedrives. Derudover anvendes en del af området aktuelt til cykelparkering for stationen.

Det vurderes, at området kan bebygges med tæt lav bebyggelse i 2 etager evt. med udnyttet tagetage, som skalamæssigt er foreneligt med den omkringliggende bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse kan omdannes til

5-6 boliger, mens der forventeligt kan opføres 6-8 nye boliger inden for området. Der bør etableres halvanden parkeringsplads pr. bolig, og parkering kan evt. etableres under terræn med udnyttelse af områdets terrænforskel.

Analyse og skitser af fortætningsmulighederne

For at kunne kvalificere ovenfor beskrevne fortætningsmuligheder yderligere er der behov for mere dybdegående fysiske analyser af de enkelte områder. Analyserne bør bl.a. inkludere skitseforslag, der præciserer hvor, og hvordan ny bebyggelse kan placeres og udformes mest hensigtsmæssigt.

Det foreslås derfor, at der bevilges 150.000 kr. til udarbejdelse af fysiske analyser og konkrete skitser af, hvordan de enkelte områder kan omdannes og bebygges med boliger.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at Bycenterudvalget drøfter mulighederne for boligfortætning i Birkerød Bymidte, og
- 2) at der afsættes 150.000 kr. til konsulentbistand til analyse og skitsering af ovenfor beskrevne byggemuligheder i Birkerød Bymidte, jf. andet punkt angående bevilling på Bycenterudvalgets dagsorden.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 19.08.2015

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.

Punkt 7: Videreførelse af Café Birken

15/15400

Videreførelse af Café Birken

RESUMÉ

En gruppe frivillige unge startede som forsøg Café Birken i april 2015. Caféen blev indrettet i et tomt butikslokale på Stiholmsvej i Birkerød Bymidte, og i løbet af foråret og forsommeren 2015 blev caféen et populært mødested for byens unge. Caféen og de arrangementer, der blev afholdt i den, skabte desuden nyt liv i en del af bymidten, hvor aktivitets- og attraktivitetsniveauet i de seneste år har været aftagende.

Caféens umiddelbare succes har tydeliggjort, at der er et stort potentiale for at etablere et velfungerende mødested for unge i bymidten i en længerevarende periode. En videreførelse af projektet forudsætter imidlertid, at der findes en ny adresse, og at huslejudgifterne finansieres af Rudersdal Kommune.

Sagen forelægges Kultur- og Fritidsudvalget og Bycenterudvalget til godkendelse.

Sagsfremstilling

En gruppe frivillige unge startede som forsøg Café Birken i april 2015. Caféen blev indrettet i et tomt butikslokale på Stiholmsvej efter indgåelse af en midlertidig lejekontrakt med udlejer.

Ung i Rudersdal har støttet projektet økonomisk ved at dække udgifterne til huslejen, men har også guidet og rådgivet de frivillige unge i processen, hvor to specialestuderende fra RUC også deltog aktivt.

I juni 2015 blev forsøgsperioden afsluttet. Café-projektet har efter forvaltningens vurdering været meget succesfuldt. Det lykkedes både at skabe et populært og uformelt mødested for selvorganiserede unge og at gøre bylivet i Hovedgaden mere varieret og attraktivt. Det anbefales derfor, at projektet forlænges med 2 år.

Nye lokaler

I kraft af forsøgsperiodens midlertidige karakter var det muligt at indgå en lejekontrakt, hvor huslejen var væsentligt under markedslejen. Det har ikke været muligt at opnå samme lave huslejeniveau i en ny lejekontrakt.

Det forhøjede huslejeniveau har medført, at bymidtens øvrige ledige lokaler er blevet genovervejet som mulig ramme for en videreførelse af Café Birken. Ud fra en samlet vurdering af de tilgængelige lokalers indretning, placering og huslejeniveau udgør stueetagen i Hovedgaden 47 den bedste lokalitet for videreførelse af caféen.

Økonomi og lejevilkår

Efter forhandling med udlejer kan de 206 m² lokaler på Hovedgaden 47 lejes til 1.000 kr. pr. m² pr. år. Derudover lejes et tilstødende kælderlokale på 82 m² til 200 kr. pr. m² pr. år. Den samlede årlige husleje udgør således 222.400 kr. eller 18.533 kr. pr. måned ekskl. forbrug. Huslejen er endvidere betinget af, at der indgås en lejekontrakt for to år frem til den 15.07.2017, men med en gensidig opsigelse på 3 måneder.

Der opkræves hverken depositum eller forudbetalt leje for lejemålet. Forbrug og øvrige driftsomkostninger forventes at kunne dækkes af caféens indtjening.

Med henblik på projektets flersidede formål foreslås en finansieringsmodel, hvor Kulturområdet dækker 2/3 af lejeomkostningerne via deres driftsbudget. Bycenterudvalget dækker 1/3 af lejeomkostningerne. Bycenterudvalget udarbejder en selvstændig sag for så vidt angår finansieringen af 1/3 af lejeomkostningerne.

Ud af de samlede lejeomkostninger for 2 års leje på 444.800 kr. foreslås det således, at Bycenterudvalget sørger for finansiering af 148.267 kr., og at Kulturområdet finansierer 296.533 kr., som over 2 år udgør en årlig udgift på 148.266,50 kr. til gennemførelse af projektet.

Kulturområdet vurderer, at der er tale om et særligt udviklingsprojekt for unge, og at en finansiering inden for det eksisterende budget kan ske ved en særlig prioritering af dette projekt, således at den årlige udgift på 148.266,50 kan finansieres inden for områdets budget ved en deling mellem centrale puljemidler til ungeaktiviteter og ved driftsbudgettet for Ung i Rudersdal.

Projektet forankres i Ung i Rudersdal, der bistår brugerne i at etablere sig som forening, og står for driften supporteret af Ung i Rudersdal.

Sagen oversendes efterfølgende til orientering for bestyrelsen for Ung i Rudersdal.

INDSTILLING

Direktionen foreslår,

- 1) at Kultur- og Fritidsudvalget godkender videreførelse og finansiering af Café Birken, og
- 2) at Bycenterudvalget godkender videreførelsen af Café Birken med tilskud på 148.267 kr. finansieret af udvalgets anlægsbevilling, jf. andet punkt på Bycenterudvalgets dagsorden.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 19.08.2015

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Søren Hyldgaard (V) deltog ikke i sagens behandling.