

REFERAT Bycenterudvalget d. 12-08-2020

Mødedato Onsdag d. 12. august 2020 kl. 15:30

Mødested Nærum Hovedgade 3, Sommers Bilmuseum

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
Rammelokalplan for Nærum Erhvervsområde – Beslutning om rammelokalplanens overordnede pr	7

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Erik Møllerup orienterede om:

- Ny bestyrelse i ejerforeningen Birkerød Bymidte.
- Ny konstituering af Birkerød Byrum. Kommunen inviteres ind i samarbejdet.
- Birkerødbåndet indviet.

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

20/689

Resumé

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

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

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

Sagen genoptages og forelægges 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 2.885m², hvoraf 1.250m² anvendes til butiksformål, 860m² anvendes til parkering og 800m² anvendes til senioregnede boliger.

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

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

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

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

- Parkering: For at ”forstyrre” Hovedgadens gående og kørende trafik så lidt som muligt, er det Lilds forslag, at adgang til p-dækket sker fra p-pladsen ud mod Kildedalsvej bag det gamle rådhus og ikke fra stikvejen mellem matriklerne ud mod Hovedgaden.
- Højder og skygger: Bygningen er bygget mere i trin væk fra p-plads/boligområdet, og ud imod de mere trafiktunge 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 opførsel 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 handelsgaden ud mod Birkerød Hovedvej.

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

Sagens videre behandling

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

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

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

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

Forvaltningens vurdering

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

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

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

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 06-05-2020

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

Indstilling

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

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 12-08-2020

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

Bilag

Skitseprojekt

Ejerforeningens svar

Handelsstandsforeningens svar

Punkt 3: Rammelokalplan for Nærum Erhvervsområde – Beslutning om rammelokalplanens overordnede principper

20/690

Resumé

Bycenterudvalget godkendte den 05.02.2020, at der skal udarbejdes en rammelokalplan for Nærum Erhvervsområde. Rammelokalplanen skal fastlægge udviklings- og byggemuligheder i området. Forvaltningen har i samarbejde med rådgiver udarbejdet et første grundlag, der har til formål at få fastlagt rammelokalplanens hovedprincipper.

Bycenterudvalget inviteres til fælles gåtur i lokalplanområdet i forbindelse med udvalgets behandling af sagen.

Det vedlagte grundlag er baseret på de principper, der er fastlagt i visionsplanen for Nærum, og udarbejdelsen af rammelokalplanen er et led i at realisere visioner og mål i visionsplanen.

Sagen forelægges Bycenterudvalget til drøftelse af principperne for den nye rammelokalplan.

Sagsfremstilling

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

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

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

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

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

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

Områdets disponering

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

Område 1

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

Område 2a og 2b

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

Område 3

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

Område 4

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

Område 5

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

Område 6

- Anvendelsen fastlægges til kontor- og serviceerhverv, parkeringsanlæg samt station og faciliteter for Nærumbanen.

- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 75.
- Området vejbetjenes fra Langebjerg.

Bebyggelsesstruktur og arkitektur

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

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

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

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

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

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

Bylivsrygrad

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

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

Ubebyggede arealer

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

Fastlæggelse af parkeringsnorm

Parkeringsnormen for området fastsættes til at være maksimalt 1 p-plads pr. 60 m² etageareal og maksimalt 1 p-plads pr. bolig. Der er således lagt op til en mindre reduktion af parkeringsnormen i forhold til kommuneplanens retningslinjer om

parkering, hvor der ifølge kommuneplanen skal anlægges 1 p-plads pr. 50 m² etageareal erhverv. Kravet er lempet på grund af nærheden til kollektiv transport og for at fremme bæredygtig transport generelt, herunder også cykler.

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

Videre proces og tidsplan

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

De overordnede principper er:

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

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

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

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

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

Indstilling

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

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 12-08-2020

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

Bilag

Lokalplanafgrensning.

Lokalplangrundlag 01.07.2020.