

REFERAT Bycenterudvalget d. 03-04-2019

Mødedato Onsdag d. 03. april 2019 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), Per Carøe (V), Randi Mondorff (V), Iben Koch, Birgitte Kortegaard, Birgit Hemmingsen

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Centerafgrænsning i Birkerød og Holte - Butiksformål.....	4
Udvikling af bymidten i Birkerød.....	8

Punkt 1: Meddelelser

Resumé

Erik Mollerup orienterede om:

- Samarbejdet med Vedbæk Handelsstandsforening og Vedbæk Grundejerforening vedr. tiltag i forbindelse med ny skiltning og tiltag med flyers i forbindelse med heldagsparkering.
- Tilladelse til afholdelse af forventeligt 4 loppemarkeder på Majpladsen.
- Om god afvikling af og fin deltagelse i borgerinvolverings-aktiviteterne i Holte Midtpunkt.

Direktør Iben Koch orienterede om følgegruppemøde vedr. projektet i Holte.

Punkt 2: Centerafgrænsning i Birkerød og Holte - Butiksformål

19/1507

Resumé

I forbindelse med udarbejdelsen af Planstrategi 2019 skal der blandt andet tages stilling til den overordnede afgrænsning af kommunens bymidter og bydelscentre med henblik på endelig fastlæggelse i kommuneplanlægningen.

I forhold til Birkerød er der siden 2012 arbejdet med flere udviklingsplaner, og kommunalbestyrelsen har senest i 2017 drøftet scenarier for både udvidelse og fortætning af Birkerød bymidte. På nuværende tidspunkt skal der tages stilling til, om centerafgrænsningen – dvs. det område, hvor der formelt set kan planlægges for butiksformål - skal udstrækkes til også at omfatte området for pladskrævende varer langs Kongevejen.

I forhold til Holte er der igangsat en proces omkring en visions- og helhedsplan for bymidten. I disse overvejelser indgår spørgsmålet om afgrænsning af centerområdet op mod Holte Station.

Med hensyn til de øvrige bycentre forventes der alene mindre justeringer, som ikke giver anledning til større processer dog således, at der i Vedbæk er indledt dialog med grundejerforening og handelsstandsforening om muligheder for at understøtte butikslivet på Vedbæk Stationsvej.

Sagen forelægges Bycenterudvalget anbefaling af, at der arbejdes videre med de foreslåede udvidelser af centerområderne i Birkerød og Holte på strategisk niveau i den kommende planstrategi.

Sagen genoptages efter, at der den 18.03.2019 har været afholdt møde i koordinationsudvalget for Birkerød bymidte, hvor centerafgrænsningen i Birkerød har været drøftet med ejendommejerere og handelsforeningen i Birkerød.

Sagsfremstilling

Der er, med det nye landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet og den nye planlov, givet ændrede muligheder for planlægning af detailhandel. Det betyder bl.a., at fastlæggelse af beliggenhed og maksimalt bruttoetageareal til butiksformål i kommunens bycentre fastlægges lokalt i kommuneplanlægningen.

I Planstrategi 2019 skal der overordnet tages stilling til den fremtidige udvikling for kommunens bycentre. Herunder om der i forbindelse med den kommende kommuneplan skal lægges op til ændringer i forhold til udformning og funktioner for kommunens bymidter og bydelscentre. De konkrete afgrænsninger og muligheder for bymidter og bydelscentre skal dog først fastsættes endeligt i forbindelse med den kommende Kommuneplan 2021.

Afgrænsning af centerområder

Beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre fastlægges i kommuneplanen efter planlovens § 5 m:

"Stk. 2. Beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Hver by kan kun have én bymidte, jf. dog stk. 4.

Stk. 3. Den eksisterende afgrænsning af bymidter og bydelscentre i kommuneplanerne kan opretholdes uanset stk. 2. Ændres afgrænsningen, skal dette ske i overensstemmelse med stk. 2."

Bekendtgørelse om landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet fastlægger beliggenheden af bymidterne i Fingerbyens håndflade og fingre og bestemmer, at afgrænsningen af bymidterne samt beliggenheden og afgrænsningen af bydelscentre fastlægges i kommuneplanen. Således er Holte, Birkerød og Nærum udpeget som bymidter i Fingerplanen, men den konkrete afgrænsning fastlægges af kommunen.

Birkerød Bymidte

I forhold til bymidtens afgrænsning er den ene mulighed at arbejde videre med de forudsætninger, som visionsplanen fra 2012 og Kommuneplan 2017 bygger på. Her er der forudsat en fortætningsstrategi, hvor man reducerer og fortætter de arealer, der er til butiksmål i bymidten. Hovedvægten lægges på forløbet fra Stiholmsvej til Pengetorvet, mens Hovedgaden mellem Pengetorvet og Kongevejen gradvist ifølge visionsplanen omdannes til en boliggade.

Det er forvaltningens vurdering, at der, givet af nabokommunerne udbygningsplaner på detailhandelsområdet, er behov for at revurdere denne hidtidige fortætningsstrategi.

En koncentration af butikker fra Pengetorvet til Stiholmsvej og gradvis omdannelse af den nordlige del af Hovedgaden til en boliggade vil betyde, at bymidten kan miste synlighed fra Kongevejen. Det er derfor vurderingen, at der fortsat bør fastholdes butikker på Kongevejen og på den nordlige del af Hovedgaden som indkørsel til gågaden og den øvrige bymidte.

I området med pladskrævende erhverv langs Kongevejen (se kortbilag) må det forventes, at der i de kommende år vil ske en række strukturelle forandringer, fx i bilforhandlerbranchen, som kan betyde, at området kommer under omdannelse. Da området alene er udlagt til pladskrævende varer, er der snævre grænser for, hvilke butikstyper, der vil kunne etablere sig i området. Der vil fx ikke være mulighed for etablering af større udvalgswarebutikker som fx butikker med cykler og børneudstyr.

Såfremt der fokuseres på en strategi, der gør Birkerød mere synlig som handelsby, bør det derfor overvejes at udvide centerafgrænsningen med butiksmål (bymidten) således, at den inddrager området til pladskrævende varer på Kongevejen, hvorved der også vil kunne gives tilladelse til udvalgswarebutikker i området. Konkret vil der skulle udarbejdes nye lokalplaner, hvori det nærmere afklares, hvilke butiksstørrelser og hvilke andre formål (boliger, erhverv mv.), der evt. vil kunne tillades.

Dette kan medføre en øget konkurrencesituation for visse udvalgswarebutikker i Hovedgaden, men det er vurderingen, at et evt. øget butiksudbud kombineret med en visuel og indholdsmæssig synlighed ud mod Kongevejen vil være af større positiv betydning.

Med til denne vurdering hører også, at den eksisterende matrikelstruktur i området omkring Hovedgaden i dag gør det meget vanskeligt at indpasse større udvalgswarebutikker, hvorfor en placering ved Kongevejen vil give nye muligheder.

Såfremt der afgrænses en ny bymidte omfattende området til pladskrævende varer på Kongevejen vil det være nødvendigt også at inddrage området mellem Hovedgaden og Bistrupvej på den sydlige side af Kongevejen. Området kan forventes udviklet til boligformål inden for en kortere årrække og vil i så fald skulle omfatte krav om butiksmål i stueetagen.

Med en eventuel udvidelse af centerområdet/bymidten på Kongevejen er det dog samtidig forvaltningens vurdering, at der ikke skal gives mulighed for etablering af yderligere en dagligvarebutik, da dette vil modvirke bestræbelserne på at få flere handlende til den øvrige del af bymidten.

Det er vurderingen, at det vil være hensigtsmæssigt i høringsperioden for planstrategien at indkalde ejendomssejere og de handlende i området for pladskrævende varer til en overordnet drøftelse af den foreslåede ændring af centerafgrænsningen.

Holte Bymidte

I Holte er der på nuværende tidspunkt flere tomme butikker i Holte Midtpunkt, mens der ikke ses den samme udvikling langs fx Holte Stationsvej. Der må forventes, at den nuværende udvikling i Lyngby-Tårnbæk Kommune og herunder særligt de nye muligheder i Virum kan påvirke særligt dagligvarebutikkerne i Holte.

Det er derfor op mod den generelle butiksudvikling et udtryk for rettidighed, at arbejde med Holte og få belyst de muligheder og udfordringer, der er i forhold til at fastholde bymidten som et område for handel med en stærk lokal profil.

I forbindelse med det igangværende arbejde med en helhedsplan for Holte er det drøftet, hvorvidt afgrænsningen af centerområdet i Holte skal udvides til også at omfatte strækningen op til Holte Station. Herved vil der blive mulighed for at etablere butikker på strækningen fra Holte Stationsvej og frem til stationen. Dette vil i så fald kunne kombineres med servicefunktioner, liberalt erhverv og boliger. Da arealerne er forholdsvis små, vil der dog være begrænsede udbygningsmuligheder, hvilket også skalamæssigt vil passe til Holte. I det igangværende arbejde med helhedsplanen vil netop dette forhold blive undersøgt nærmere.

I forbindelse med Kommuneplan 2017 blev rammen for stationsområdet ændret således, at rammeområdets fremtidige zonestatus er byzone.

Processen hen mod ny afgrænsning af bymidter og bydelscentre

Kommunerne har metodefrihed i forhold til, hvordan bymidter og bydelscentre afgrænses, men skal sikre et varieret og koncentreret butiksudbud og andre funktioner som kulturtilbud, privat og offentlig service samt, at bymidten udvikles indefra og ud som en sammenhængende bymidte.

Der er et redegørelseskrav i forbindelse med ændring af afgrænsningen for bymidter og bydelscentre. Redegørelsen skal indeholde

- 1) en vurdering af og en begrundelse for behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål ved ændret afgrænsning af bymidten eller bydelscenteret,
- 2) en vurdering af mulige områder, der kan inddrages i bymidten eller bydelscenteret, og en begrundelse for, hvorfor det pågældende område eller de pågældende områder ønskes inddraget i bymidten eller bydelscenteret,
- 3) oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale detailhandelsstruktur, og
- 4) en beskrivelse af konsekvenser for bymiljøet og for afviklingen af trafikken til og fra bymidten eller bydelscenteret, herunder tilgængeligheden for forskellige trafikarter samt parkeringsmuligheder.

Efter planloven har kommuner mulighed for at give indsigelse over planforslag fra andre kommuner i hovedstadsområdet, hvis planforslaget vurderes at have væsentlig betydning for kommunens udvikling. Planforslaget kan ikke vedtages endeligt, før der er opnået enighed mellem kommunerne eller, såfremt enighed ikke kan nås, erhvervsministeren træffer afgørelse.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget anbefaler, at der arbejdes videre med de foreslåede udvidelser af centerområderne i Birkerød og Holte på strategisk niveau i den kommende planstrategi.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 13-03-2019

BYCENTERUDVALGET drøftede sagen, som genoptages på et kommende møde efter forudgående dialog med ejendomsejere og handelsstandsforeningen i Birkerød. For så vidt angår centerafgrænsningen i Holte vil spørgsmålet indgå i det videre arbejde med helhedsplanen.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget anbefaler, at der arbejdes videre med de foreslåede udvidelser af centerområderne i Birkerød og Holte på strategisk niveau i den kommende planstrategi.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 03-04-2019

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.

Bilag

Birkerød bymidteafgrænsning

Holte bymidteafgrænsning

Punkt 3: Udvikling af bymidten i Birkerød

19/1508

Resumé

Med henblik på at styrke samarbejdet mellem kommunen og aktører i Birkerød bymidte, blev der i 2018 nedsat et koordinationsudvalg med repræsentanter fra borgerne, butikkerne, ejendommejere, Torveforeningen samt formand og næstformand for Bycenterudvalget.

På koordinationsudvalgets møde 18.03.2019 drøftede man den seneste version af en forretningsstrategi for Birkerød bymidte.

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.

Med baggrund i ovenstående blev der i 2018 nedsat et koordinationsudvalg med repræsentanter fra borgerne, butikkerne, ejendommejere, Torveforeningen samt formand og næstformand for Bycenterudvalget. I løbet af det seneste år har der været afholdt flere møder med koordinationsudvalget, hvor man særligt har arbejdet for at tilvejebringe en ny forretningsstrategi for Birkerød bymidte.

På koordinationsudvalgets møde 18.03.2019 drøftede man den seneste version af en forretningsstrategi, som ejersiden har været initiativtager til og udførende på.

Oplægget indeholder et større afsnit om en fremtidig organisering af et byforum med en bestyrelse, arbejdsgrupper og ansættelse af en citymanager. Den fremtidige organisering har endnu ikke været drøftet i koordinationsudvalget, men det er ønsket fra særligt ejer- og butiksside, at punktet drøftes på de kommende møder.

Til brug for den videre afklaring af den fremtidige organisering af samarbejdet omkring bymidten i Birkerød ønskes en første drøftelse i Bycenterudvalget. Heri bør indgå overvejelser om betydningen af de særlige udfordringer, kommunens bystruktur med tre bymidter giver i forhold til en fremtidig løsning.

Indstilling

Direktionen foreslår, at Bycenterudvalget drøfter sagen.

Vedtagelse i Bycenterudvalget den 03-04-2019

BYCENTERUDVALGET tiltræder Direktionens forslag.

Thomas Lesly Rasmussen (A) deltog ikke i sagens behandling.