



# Referat

## Udvalget for Teknik & Miljø

### tirsdag den 25. august 2015

Kl. 17:20 i Rådssalen, Allerslev

# Indholdsfortegnelse

1. TM - Godkendelse af dagsorden .....1
2. ØU/TM - Placeringer til dagligvarebutik i Hvalsø .....2

**1. TM - Godkendelse af dagsorden**

Sagsnr.:

**Resumé:****Indstilling:****Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 25-08-2015:**

Dagsordenen blev godkendt.

Afbud:

Ivan Mott (Ø)

**Sagsfremstilling:****Administrationens vurdering:****Handicappolitik:****Økonomi og finansiering:****Beslutningskompetence:**

**2. ØU/TM - Placeringer til dagligvarebutik i Hvalsø**

Sagsnr.: 14/9461

**Resumé:**

Økonomiudvalget besluttede den 16. juni 2015, at drøfte en placering af en eventuel ny dagligvarebutik i Hvalsø, og sammenhænge mellem kommuneplanlægning og trafikplanlægning, på et fælles møde mellem Økonomiudvalget og Udvalget for Teknik & Miljø.

Som grundlag for drøftelsen præsenterer administrationen fordele og ulemper ved fire mulige placeringer i bymidten.

**Indstilling:**

Koncerndirektionen indstiller:

1. at mulige placeringer til en ny dagligvarebutik i Hvalsø drøftes.

**Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 25-08-2015:**

Drøftet.

Besluttet at administrationen går i videre dialog med REMA 1000 om fordele og ulemper ved mulige placeringer i Kirke Hyllinge, Gevninge, Osted og Hvalsø

Afbud:

Ivan Mott (Ø)

**Sagsfremstilling:**

Placeringen af yderligere dagligvarebutikker i Hvalsø har været drøftet flere gange over de seneste år. Seneste politiske behandling i Udvalget for Teknik og Miljø var den 10. september 2014 og i Økonomiudvalget den 16. juni 2015, hvor det blev besluttet, at en placering af en eventuel ny dagligvarebutik i Hvalsø skulle drøftes på et fælles møde mellem de to udvalg. Ydermere har byens borgere i den første fase af Hvalsø byudviklingsprojekt fra november 2014 til februar 2015 drøftet fordele og ulemper ved placeringen af en ny dagligvarebutik i byen.

*Trafikplanlægning*

I Hvalsøprojektet har der siden projektets begyndelse i efteråret 2014 været stor opmærksomhed om trafikken i byen. Der er nu udarbejdet en trafikplan for byen, der beskriver de trafikale udfordringer i byen og peger på strækninger, der vil være fornuftige at prioritere trafiksikkerhedsmidler til i årene fremad. Planen er også tænkt som et levende og fleksibelt dokument, hvor konkrete forslag til ændringer i trafiknettet drøftes, justeres og tilpasses inden for de overordnede rammer og i takt med nye udviklingsprojekter i byen. Trafikale udfordringer i forbindelse med placering af en ny detailhandelsbutik skal derfor ses og drøftes i sammenhæng med trafikplanen. Trafikplanen for Hvalsø har været i offentlig høring frem til 30. juni 2015, men ikke endeligt politisk behandlet endnu. Planen kan hentes her: [http://www.lejre.dk/media/1818138/Hvalsoe-trafikplan\\_marts-2015.pdf](http://www.lejre.dk/media/1818138/Hvalsoe-trafikplan_marts-2015.pdf).

*Detailhandel*

I kommuneplan 2013 er det maksimale bruttoetageareal til detailhandel i Hvalsø Bymidte (rammeområde 6.C1) sat til 12.000 m<sup>2</sup>. Af dem er i dag ca. 5.500 m<sup>2</sup> udnyttet, heraf ca. 4.600 m<sup>2</sup> til dagligvarer. Hertil kommer bl.a. Netto nord for stationen.

Som forarbejde til Kommuneplan 2013 har Lejre Kommune bedt Institut for Centerplanlægning (ICP) om at udarbejde en detailhandelsanalyse for Lejre Kommune. Rammen på de 12.000 m<sup>2</sup> er fastsat på baggrund af denne analyse og bygger på en vurdering både af de bestående butikker og udnyttelsesmulighederne i de eksisterende lokalplaner, herunder også Søtorvet. I analysens konklusion om dagligvarehandlen i Hvalsø skriver ICP: "... at der kan etableres op til 1.000 m<sup>2</sup> yderligere i forhold til det nuværende udbud. I de 1.000 m<sup>2</sup> indgår en eventuel genudnyttelse af de gamle Netto- og Fakta-butikker. I den forbindelse skal det nævnes, at hverken den gamle Netto eller Fakta ligger hensigtsmæssigt for dette."

Siden ICP's analyse i 2012 er der sket ændringer i antallet af dagligvarebutikker. Der er nu ca. 800 m<sup>2</sup> færre udnyttet til butikker, der regnes under dagligvarebutikker. Der er ikke ændret i antallet af supermarkeder, men der er blevet færre butikker med kioskfunktioner i byen.

Nye butikker skal placeres inden for detailhandelsområdet i midtbyen (rammeområde 6.C1). Fra banen i nord til og med Superbrugsen i syd, samt fra Søvej i vest til Hovedgaden i øst inkl. den østlige karré. Hvis en butik ønskes placeret uden for det afgrænsede område kræver det et kommuneplantillæg. I forbindelse med kommuneplantillægget skal i der – ifølge planloven - udarbejdes en opdateret statistisk afgrænsning af bymidten, der sikrer, at nye butikker ikke bliver placeret uden relation til den eksisterende bymidte. I detailhandelsanalysen fra 2012, side 37, er vist den statistiske afgrænsning der blev udarbejdet forud for Kommuneplan 2013. Detailhandelsanalysen er vedlagt som bilag.

I Lokalplan LK 30 for Søtorvet er skabt rammer for 5000 m<sup>2</sup> til detailhandel. Det er muligt at etablere mindre dagligvarebutikker i Søtorvet, men med en maksimal butiksstørrelse 500 m<sup>2</sup>.

For at skabe synergi mellem butikkerne vurderer ICP bl.a. i detailhandelsanalysen, at det er væsentligt, at kunderne kan parkere ét sted og både klare dagligvare- og udvalgsvarerindkøb.

For at konkretisere diskussionen om placering af yderligere dagligvarebutikker i byen giver administrationen her fire bud på placeringer:

- A) Hovedgaden 2A – Det gamle Mejeri
- B) Hovedgaden 8 – Den gamle Netto
- C) Søtorvet nord
- D) Søtorvet vest

<b>A) Hovedgaden 2A - Mejeriet</b>	
<b>Fordele</b>	<b>Ulemper</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Butikken vil understøtte de eksisterende butikker i området</li> <li>• Området vil blive byfornyset.</li> <li>• En ombygning af krydset Søvej/Åsen kan være med til at forbedre trafikikkerheden i området, hvor der over de seneste år har været to dødsulykker.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det gamle mejeri 'Sølyst', der er en del stationsbyens kulturmiljø, vil blive revet ned. Den gamle del af mejeriet er blevet vurderet som en kulturhistorisk meget vigtig bygning i den SAVE-registrering, der er ved at blive færdiggjort. SAVE-registreringen er en vurdering af de kulturhistoriske bevaringsværdier i Hvalsø bymidte.</li> <li>• Der vil komme mere trafik til et område, hvor der i forvejen er problemer med trafikken.</li> </ul>

	<p>Tilkørselsforholdene til en butik på Hovedgaven 2A/Åsvejen 2 kræver større ændringer og investeringer i de trafikale forhold i området.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Placeringen i den nordlige del af detailhandelsområdet er ikke optimal i forhold til at understøtte livet i et kommende Søtorv. Kunderne vil typisk ikke kun parkere ét sted for klare både dagligvare- og udvalgswareindkøb.</li> </ul>
<b>B) Hovedgaden 8 – Den gamle Netto</b>	
<b>Fordele</b>	<b>Ulemper</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Placeringen ligger centralt i Kommuneplanens udpegede detailhandelsområde og kan have synergi med både butikker i den nordlige del og sydlige del.</li> <li>Parkering vil kunne foregå på de eksisterende parkeringsarealer på Søvej.</li> <li>En nybygget butik og en gentænkning af parkeringsarealerne og forbindelsen kan være med til at forskønne Søvejsområdet og skabe mere liv ved og forbindelse til søområdet. Det kan også skabe en bedre forbindelse med Hovedgaden, hvis Hovedhuset (Hovedgaden 8) rives ned. Eventuelt kan Hovedgaden 6 (tidligere Ellegårds) også inddrages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Den gamle Netto-bygning lever ikke op til nutidens rammer. I dag er tilladt at bygge op til 1000 m<sup>2</sup> mod 800 m<sup>2</sup> tidligere. Det vil fordyre projektet, da den gamle Netto formodentlig skal rives ned.</li> <li>Der er en risiko for, at en kommende butik vil vende 'bagsiden' til Hovedgaden, hvis Hovedhuset (Hovedgaden 8) og evt. Hovedgaden 6 inddrages i projektet.</li> </ul>
<b>C) Søtorvet Nord</b>	
<b>Fordele</b>	<b>Ulemper</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Placeringen ligger centralt i Kommuneplanens udpegede detailhandelsområde</li> <li>Placeringen vil understøtte det samlede byliv på Søtorvet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Placeringen er et stykke vej fra de planlagte parkeringspladser, der er tilknyttet Søtorvsprojektet.</li> <li>Det er vanskeligt at placere nye parkeringspladser i direkte nærhed af butikken og tilkørselsforholdene via Hovedgaden er vanskelige blandt andet fordi Hovedgaden svinger, særligt, hvis butikken lægges i den sydlige karré.</li> <li>Det kræver dispensation til butiksstørrelsen, da den maksimale butiksstørrelse i lokalplanen er sat til 500 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>D) Søtorvet Vest</b>	
<b>Fordele</b>	<b>Ulemper</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Placeringen er tæt på de planlagte parkeringspladser til Søtorvsprojektet.</li> <li>Placeringen vil understøtte livet i</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der kommer til at ligge tre dagligvarebutikker på striben ud mod Søvej og det giver mindre variation i butiksudbuddet i centret som helhed.</li> </ul>

Søtorvet.	<ul style="list-style-type: none"><li>· Det kræver dispensation til butiksstørrelsen, da den maksimale butiksstørrelse i lokalplanen er sat er 500 m<sup>2</sup>.</li><li>· Der er en risiko for, at en kommende butik vil vende 'bagsiden' til Søvej.</li></ul>
-----------	--

**Administrationens vurdering:**

Administrationen vurderer, at de særlige trafikale udfordringer, der kan vise sig ved placering af en ny dagligvarebutik i Hvalsø, skal håndteres i den fortsatte dialog om og brug af trafikplanen for Hvalsø, der er i høring frem til 30. juni 2015.

Alle placeringer har fordele og ulemper for den fremtidige udvikling af byen. Administrationen vurderer, at en placering inden for rammerne af lokalplanen for Søtorvet, er mest fordelagtig for den fremtidige understøttelse og udvikling af detailhandlen i Hvalsø. Dels i forhold til at koncentrere handlen, dels i forhold til de kulturhistoriske hensyn. Ved placering i Søtorvet nord anbefales en placering i den nordlige karré, da det er tættest på de eksisterende parkeringspladser. Det kræver dog, at der arbejdes med bedre forbindelse mellem parkering og Søtorvsområdet.

**Handicappolitik:**

Sagen har ingen handicappolitiske aspekter

**Økonomi og finansiering:**

Ingen

**Beslutningskompetence:**

Økonomiudvalget/Udvalget for Teknik & Miljø

**Bilag:**

1. Kort over Hvalsø detailhandelsramme
2. Detailhandelsanalyse for Lejre Kommune