

REFERAT Udvalget for Teknik & Miljø d. 27-10-2020

Mødedato Tirsdag d. 27. oktober 2020 kl. 16:30

Mødested Kantinen, Lejrevej 15, 4320 Lejre

Mødedeltagere Ivan Mott, Martin Stokholm, Bjørn Lykke Sørensen , Jens K.
Jensen, Christian Fjeldsted Andersen, Inger Marie Vynne

Indholdsfortegnelse

TM - Godkendelse af dagsorden.....	3
TM - Forslag til Kommuneplan nr 18 og Lokaleplan LK 79 for 2. etape af Sørtorvet i Hvalsø.....	4

Punkt 1: TM - Godkendelse af dagsorden

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 27-10-2020

Godkendt

Punkt 2: TM - Forslag til Kommuneplan nr 18 og Lokaleplan LK 79 for 2. etape af Søtorvet i Hvalsø

20/3377

Resumé

Søarkaden ApS ønsker, at der i 2. etape af Søtorvet bliver mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik og et par udvalgswarebutikker mellem SuperBrugsen og Fakta. Derudover ønsker de at opføre en række boliger.

Hvis det skal være attraktivt for en dagligvarekæde at etablere sig på Søtorvet, mener Søarkaden, at det er nødvendigt at omlægge Søvej, så parkeringspladserne kan placeres tættere på dagligvarebutikken. Det vil samtidig forbedre p-forholdene for eksisterende butikker og boliger på Søtorvet.

Da den eksisterende lokalplan ikke rummer mulighed for de nye ønsker, er det nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan med et tilhørende kommuneplantillæg, hvis projektet skal realiseres. Administrationen har i tæt dialog med Søarkaden udarbejdet to planforslag inkl. kommuneplantillæg, som nu er klar til politisk behandling. Forskellen mellem de to planforslag er vejføringen af Søvej, samt placeringen af den nye dagligvarebutik.

Administrationen foreslår, at begge planforslag sendes i høring og at der efter høringen tages stilling til, hvilket planforslag, der skal vedtages endeligt med eventuelle rettelser.

Indstilling

Direktionen indstiller:

at Forslag til Kommuneplantillæg nr. 18a og 18b, samt Lokalplan LK 79a og LK 79b godkendes til udsendelse i offentlig høring i 8 uger.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning Udvalget for Teknik & Miljø den 27-10-2020

Indstillingen anbefales med følgende ændringer i lokalplan forslag for Søtorvet:

§ 7.4 ændres så det fremgår, at tagarealet i 1. sals niveau skal etableres som taghaver, tagterrasser eller grønne tage

I § 14 tilføjes, at omlægningen af Søvej er en forudsætning for ibrugtagning

Enhedslisten (Ø) kunne ikke tiltræde indstillingen da det er Enhedslistens vurdering, at lokalplanernes indgreb i de grønne områder ikke er i overensstemmelse med det grundlag for områdefornyelsen, som ministeriet godkendte og har bevilget pengene til.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-10-2020

Udvalget for Teknik & Miljø's indstilling anbefales.

Beslutning Kommunalbestyrelsen den 27-10-2020

Økonomiudvalgets indstilling tiltrådt.

Enhedslisten (Ø) kunne ikke tiltræde indstillingen da det er Enhedslistens vurdering, at Lokalplanernes indgreb i de grønne områder ikke er i overensstemmelse med det grundlag for områdefornyelsen, som ministeriet godkendte og har bevilget pengene til.

Afbud:

Laith Wafiq (F)

Sagsfremstilling

Søarkaden ApS i Hvalsø har været i dialog med Lejre Kommune om etablering af 2. etape af Søtorvet, hvor de ønsker at etablere én bygning med en dagligvarebutik i den sydlige ende og et par mindre udvalgsvarebutikker i den nordlige ende i stueplan samt lejligheder på 1. sal. Derudover ønsker de at etablere én anden bygning med boliger både i stueetagen og på 1. sal.

For at gøre det attraktivt for en ny dagligvarebutik at etablere sig på Søtorvet, ønsker Søarkaden at omlægge Søvej, så vejen forskydes over mod Hvalsøhallen. Derved kommer parkeringspladserne til at ligge i tæt tilknytning til Søtorvet. Omlægning af Søvej og flytning af p-pladser vil også forbedre parkeringsforholdene for de eksisterende butikker og boliger, set i forhold til den gældende lokalplan LK 30.

Da Lokalplan LK 30 for Søtorvet ikke giver mulighed for at etablere butikker over 500 m², og ikke rummer mulighed for en omlægning af Søvej, er det nødvendigt at udarbejde en lokalplan, hvis projektet skal realiseres.

Administrationen har i tæt dialog med Søarkaden udarbejdet to forslag til lokalplaner, der har hver sin linjeføring af Søvej og placering af den nye bygning med dagligvarebutik. Den eneste forskel mellem lokalplanerne er arealdisponeringen. Der er de to forslag til linjeføring af Søvej, der giver mulighed for at placere butiksbygning og p-pladser forskelligt. Med LK 79b skabes et bredere strøg mellem den nye butiksbygning og boligkarrén, mens LK 79a beslaglægger en mindre del af de grønne arealer ved søen og den grønne kile.

Begge de nye lokalplanforslag bygger videre på de bygningsregulerende bestemmelser i den eksisterende Lokalplan LK 30 for Søtorvet, så der derved bliver sikret en vis sammenhæng i byggeriets udseende i forhold til 1. etape af Søtorvet, Fakta og Superbrugsen.

På grund af forskydningen af Søvej er det nødvendigt også at udarbejde kommuneplantillæg som udvider kommuneplanramme 6.C1 og reducerer de tilstødende rammeområder 6.O1, 6.R2 og 6.R3 tilsvarende. Der er udarbejdet to kommuneplantillæg nr 18a og 18b, der følger afgrænsningerne i lokalplanforslag 79a og 79b.

Det har været et ønske fra den dagligvarebutik, der ønsker at etablere sig på Søtorvet, at facadeskilte kan have en højde af 0,8 m, samt at det er muligt at opsætte logo på facaden på et areal af minimum 1,6 m². Kommuneplanen giver kun mulighed for en skiltehøjde på 0,5 m og logo'er kan kun placeres på max. 1/3 af det enkelte vindue eller dør. For at imødekomme ønsket er det indføjet i de to forslag til kommuneplantillæg.

Kobling mellem Lokalplan LK 79 for Søtorvet og områdefornyelsen i Hvalsø Bymidte

Områdefornyelsen af Hvalsø Bymidte har med udgangspunkt i byfornyelsesprogrammet siden 2017 arbejdet med udviklingen af Hvalsø bymidte – se byfornyelsesprogrammet her:

http://www.voreshvalsoe.dk/images/Billeder/ByfornyelsesprogramHvalsoe_Bymidte_Lejre_Kommune.pdf. Målet er at

udnytte byens kvaliteter og eksisterende liv til at skabe en bymidte med et levende handels-, forenings- og fritidsliv, der er nært knyttet til naturen, hvor byen, borgerne, foreningslivet og naturen udvikler sig i et samspil med hinanden.

Med det udgangspunkt er projektet "Kulturstrøget" udviklet i regi af områdefornyelsen med bred inddragelse af områdets interessenter samt Søarkaden. Projektet handler om at skabe en god sammenhæng i bymidten hele vejen fra Hovedgaden til hallen, skolen, kulturhuset og biblioteket – i den nuværende linjeføring af Skolevej. Projektet blev udviklet i løbet af efteråret 2017 og foråret 2018 på anledning af Søarkaden, der ønskede at omlægge Søvej for at skabe et mere attraktivt handelsmiljø ved Søtorvet. Helhedsplan for Kulturstrøget er vedlagt som bilag.

I realiseringen af Kulturstrøget er der indtil nu hovedsagelig arbejdet med den vestlige del ved biblioteket, hvor der bl.a. er blevet frigivet midler til at indrette Byens hus' og i øst ved 1804 pladsen, hvor der i Hovedgadeprojektet er reserveret midler til rekreative funktioner. Forslag til Lokalplan LK 79 er derfor med til at forbinde og realisere en vigtig del af byfornyelsesprogrammet.

Udtalelser

Repræsentanter og deltagere i Bysamarbejdet Hvalsø har efter kort præsentation af projektet for 2. etape af Søtorvet den 31. august fået mulighed for at give deres input til det videre arbejde. Fire breve er efterfølgende modtaget fra Hvalsø Bylav, en tværgående arbejdsgruppe i Bysamarbejdet, arbejdsgruppen frodighed & samspil samt Peter Schultz Jørgensen. Brevene behandler overordnet set tre forskellige temaer: (1) processen omkring projektet, (2) behovet eller begrundelsen for det samt (3) konkrete forslag til forbedringer. Nedenfor er givet en kort opsummering af centrale synspunkter.

Processen omkring projektet

Flere ønsker et offentligt møde eller anden proces, inden et eller flere bud på endelig lokalplan fremlægges, så Hvalsøborgerne også får mulighed for at forme projektet, inden det tegnes færdigt. Lejre Kommune har tidligere har haft en praksis med indledende borgermøder, og fordi det her er et af byens centrale knudepunkter/byrum, der er i spil, synes de, det er vigtigt at borgerne bliver hørt. Det nævnes også, at en stor del af projektarealet er kommunalt ejet, og at kommunen derfor har gode muligheder for at opnå den ønskede kvalitet i byrummet.

Behovet eller begrundelsen

Der er bekymring for, om der i dag er kundegrundlag for flere udvalgsvarerforretninger og en ny dagligvarebutik i Søtorvet, da der er tomme butikslokaler og det har været svært at få udlejet butikkerne samt en øget nethandel mv. Flere stiller spørgsmålstejn ved, om placeringen af en ny dagligvarebutik på Søtorvet er den rette, eller om en ny dagligvarebutik hellere skulle ligge nord for banen overfor Netto.

Konkrete forslag til forbedringer

På Søvej er der ønsker om både fortove og cykelstier, og øget sikring af trafikikkerheden for skolebørnene blandt andet ved lysregulering i krydset Skolevej/Søvej og ved, at vejens forløb i sig selv ikke indbyder til høj hastighed. Der er ønske om, at cykeltrafik og cykelparkering tænkes bedre ind i lokalplanen. Der er konkrete bud på, hvordan der kan indarbejdes flere parkeringspladser. Der er ønske om en mere åben forbindelse mellem Brugsen og Søtorvet samt en bredere passage mellem bygning 1 og 2, så der bliver mere plads til strøggængerne og bedre opholdskvaliteter. Desuden er de bekymrede for, hvordan der sikres en grønnere parkeringsplads, hvordan terrænet mellem projektområdet og omgivelserne kan fungere, og at den nye massive bebyggelse vil virke fremmed for byens øvrige udtryk.

Administrationens vurdering

Administrationen vurderer, at begge lokalplanforslag, inkl. kommuneplantillæg, er med til at sikre den vigtige forbindelse mellem kulturområdet i vest og Hovedgaden i øst og vil bidrage til mere liv i bymidten. Lokalplanerne sikrer en varieret beplantning og grønt præg i strøg, langs vej og på p-pladser i overensstemmelse med visionen for Hvalsø og Vores Sted. Ydermere giver lokalplanen mulighed for at etablere steder til leg og ophold mellem bygningerne, der også giver liv, når butikkerne er lukkede. Yderligere giver lokalplanerne mulighed for at skabe en mere trafikikker krydsning ved Skolevej/Søvej.

Kommuneplanens detailhandelsbestemmelser giver mulighed for at etablere en yderligere dagligvarebutik på Søtorvet, og den aktuelle interesse fra en dagligvarekæde indikerer, at der er et grundlag for en ny butik. Og med placeringen af en dagligvarebutik yderligere ved Søtorvet koncentrerer handlen i Hvalsø i dette område og det kan styrke kundetrafikken i området til glæde for udvalgsvarebutikkerne.

Administrationen vurderer, at lokalplanerne både imødekommer de nutidige krav til en dagligvarebutik, samtidig med at planerne skaber sammenhæng til den eksisterende arkitektur på Søtorvet.

Kommuneplantillæggene og lokalplanforslagene lægger op til, at der kan etableres facadestilte i 0,8 m højde, samt placeres logo på facaden i minimumstørrelse af 1,6 m², hvilket bryder med den praksis der har været almindelig over for andre dagligvarekæder i Lejre Kommune – senest i forbindelse med etableringen af Rema 1000 i Gevninge. Administrationen vurderer at kommuneplanens krav om maks. størrelse på 0,5 m er et rimelig krav, men at det kan tages op til vurdering efter høringen.

Forskellen mellem LK 79a og LK 79b er arealdisponeringen og linjeføringen af Søvej. Afgrænsningen af Forslag til Lokalplan LK 79a og linjeføringen af Søvej har taget udgangspunkt i ”Kulturstrøget” og den forståelse for arealdisponering i området, som kom ud af den proces. LK 79b tager mere højde for at sikre et bredere strøg mellem det eksisterende Søtorv og Superbrugsen, samt skaber flere p-pladser. Administrationen foreslår, at begge lokalplanforslag sendes i offentlig høring og der efter høringen tages stilling til, hvilket af forslagene, der skal vedtages endeligt med eventuelle rettelser.

Flere af de kommentarer, der kom ind efter præsentationen for Bysamarbejdet Hvalsø, er indarbejdet - særligt i forslag LK 79b. De øvrige kommentarer foreslår administrationen tages med til vurderingen efter høringen.

Administrationen foreslår på grund af Coronasituationen og risikoen for smittespredning ikke at afholde borgermøde om lokalplanforslagene.

Handicappolitik

Sagen har ingen handicappolitiske konsekvenser.

Økonomi og finansiering

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Samlede kommentarer fra Bysamarbejdet m.fl..pdf

Kulturstrøget Oplæg SLA marts 2018.pdf

Kort over Kulturstrøget SLA marts 2018

Lokalplan LK 79A for Søtorvet 221020.pdf

Lokalplan LK 79B for Søtorvet 221020.pdf

Kommuneplantillæg nr. 18A for Søtorvet.pdf

Kommuneplantillæg nr. 18B for Søtorvet.pdf