

691. Gammel Køge Landevej 778 - igangsættelse af lokalplan om detailforretning - godkendelse

Journalnummer: 01.00.05/153-2015-40246

Beslutningstema

Ejerne af ejendommen på Gammel Køge Landevej 778 og Ny Mæglergårds Allé 2 ønsker detailforretning på ejendommen.

Denne anvendelse af ejendommen strider mod den eksisterende lokalplan og kommuneplanramme.

Teknisk Forvaltning indstiller, at Teknisk Forvaltning udarbejder forslag til lokalplan og tillæg til kommuneplan.

Sagen forelægges Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Teknisk Forvaltning indstiller,

at Kommunalbestyrelsen godkender, at Teknisk Forvaltning laver et udkast til lokalplan og et tillæg til kommuneplanen, som forelægges Kommunalbestyrelsen inden disse udkast sendes i høring.

Teknik- og Miljøudvalget, den 18. november 2015:

Udvalget besluttede, at Teknisk Forvaltning igangsætter en borgerhøring på baggrund af en trafikanalyse og en detailhandelanalyse.

At resultatet af borgerhøringen forelægges for kommunalbestyrelsen med henblik på, at kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om igangsættelse af lokalplansprocedure.

(SOC DEM, O, SF)

Venstre støttede indstillingen.

Bilag

153-2015-326118

Redegørelse - Teknik- og Miljøudvalget - november 2015

153-2015-329053

Bilag 1 Projektforslag

Økonomiudvalget, den 2. december 2015:

Teknik- og Miljøudvalgets indstilling anbefales.



BRØNDBY KOMMUNE

REDEGØRELSE

Udvalg Teknik- og Miljøudvalget	Mødedato 18. november 2015	Punkt på dagsorden
Forvaltning/sagsbehandler Plan/Ellen Hvidt Thelle	Dato 25-10-2015	
Journalnummer 01.00.05/153-2015-40246	Tidligere behandling i udvalg, Øu og Kb	

Gammel Køge Landevej 778 – igangsættelse af lokalplan om detailforretning - godkendelse

Beslutningstema

Ejerne af ejendommen på Gammel Køge Landevej 778 og Ny Mæglergårds Allé 2 ønsker detailforretning på ejendommen.

Denne anvendelse af ejendommen strider mod den eksisterende lokalplan og kommuneplanramme.

Teknisk Forvaltning indstiller, at Teknisk Forvaltning udarbejder forslag til lokalplan og tillæg til kommuneplan.

Sagen forelægges Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Sagsfremstilling

En investor har indgået betingede købsaftaler med ejerne af ejendommen Gammel Køge Landevej 778 og Ny Mæglergårds Allé 2 for at etablere en detailforretning på 1.100 m² på ejendommen.

Investoren mener, at:

- der er kundegrundlag for detailforretningen, da Brøndby Kommune er underforsynet med dagligvareforretninger,
- detailforretningen ikke vil underminere kundegrundlaget for forretninger på Brøndby Strand Centrum, og
- den nye forretning vil komplementere den allerede eksisterende dagligvareforretning på nabo-ejendommen.

Investor har beskrevet projektet i Bilag 1 Projektforslaget.

Projektet vil medføre, at den eksisterende bebyggelse på ejendommen, inkl. 4 lejligheder og et parcelhus, vil blive revet ned. Investoren ønsker mulighed for at opføre nye boliger ovenpå detailforretningen og ønsker endvidere at tilbyde de eksisterende, mindre forretninger på Gammel Køge Landevej 778 et lejemål i det nye byggeri.

Lovgrundlag

Det fremgår af Planlovens § 5p, at Kommunalbestyrelsen har mulighed for at udpege et område til bydelscenter. I henhold til Planlovens § 5p, stk. 2 må bruttoetagearealet til butikformål ikke over 3.000 m².

Kommunalbestyrelsen har udpeget ejendommen Gammel Køge Landevej 778 som en del af et lokalcenter i kommuneplansramme 304.5. Det fremgår, at området er udlagt til mindre butiksområde, men at det maksimale bruttoetageareal til lokalcenteret Gammel Køge Landevej (kommuneplansramme 304.4 og 304.5) er maksimalt 1.500 m².

LIDL på naboejendommen er på 1.000 m², og de eksisterende virksomheder på Gammel Køge Landevej 778 er på ca. 400 m². Der er ikke med den eksisterende kommuneplansramme mulighed for at imø-

dekomme ønsket om at etablere en yderligere ny dagligvareforretning på 1.100 m², selv hvis de eksisterende bygninger på Gammel Køge Landevej 778 nedrives.

Gammel Køge Landevej 778 er desuden omfattet af lokalplan 322 fra 2000, delområde B. Det fremgår af lokalplanens § 6.2.3, at der inden for område må etableres dagligvarebutikker på yderligere højst 500 m². Ønsket om at etablere en dagligvarebutik på 1.100 m² på Gammel Køge Landevej 778 kræver af den grund også en ny lokalplan, da Kommunalbestyrelsen ikke kan dispensere fra disse bestemmelser, jf. Planlovens § 19, stk. 1.

Teknisk Forvaltningens vurdering

Teknisk Forvaltning positiv overfor at undersøge nærmere, om der ikke er behov for yderligere dagligvareforretninger i det aktuelle kvarter. Brøndby Kommune er generelt underforsynet med dagligvareforretninger. Teknisk Forvaltning vurderer derfor, at forslag til ny anvendelse af ejendommen skal fremmes.

Teknisk Forvaltning vil ved udformningen af lokalplanen være særlig opmærksom på kundegrundlag for detailhandel i lokalområdet, trafikafvikling fra ejendommen, og på at der skal være tilstrækkelig med parkeringspladser på ejendommen.

Teknisk Forvaltning indstiller, at Teknisk Forvaltning udarbejder en ny lokalplan og Kommunalplantillæg for området.

Forslag til foreløbig tidsplan

Teknisk Forvaltning vil sammen med ejerne arbejde på en tidsplan for projektet. Forvaltningens forslag til foreløbig tidsplan er:

Maj 2016

Kommunalbestyrelsen godkender udkast til lokalplan og kommuneplantillæg før det sendes i høring.

August-september 2016

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er i 8 ugers høring.

December 2016

Kommunalbestyrelsen godkender det endelige udkast til lokalplan og det endelige kommuneplantillæg.

Økonomiske konsekvenser

Udarbejdelsen af lokalplan og tillæg til kommuneplan vil ikke i sig selv have økonomiske konsekvenser.

Teknisk Forvaltning indstiller,

at Kommunalbestyrelsen godkender, at Teknisk Forvaltning laver et udkast til lokalplan og et tillæg til kommuneplanen, som forelægges Kommunalbestyrelsen inden disse udkast sendes i høring.

Søren Johnsen

Angående forespørgsel på mindre udvidelse af lokalcenter Gl. Køge Landevej(304.4/304.5)

Kære kommunalbestyrelse

Vi har en aktuel forespørgsel på etablering af en supplerende dagligvarebutik ved siden af Lidl på Gl. Køge Landevej.

Vi beder kommunalbestyrelsen om at tage stilling til igangsættelse af kommuneplantillæg samt ny lokalplan til udvidelse af rammeområde 304.4, så det kan rumme et moderne supermarked. Da vi med dette projekt arbejder indenfor den eksisterende centerstruktur er det kun en mindre udvidelse af rammen, samt lokalcenterets afgrænsning vi beder om.

Nærområdet

Nærområdet er karakteriseret af tæt lav bebyggelse med en befolkningsgruppe af hurtigt aldrende borgere. Derfor er det nødvendigt at udvide sortimentet i området. Således at der kommer balance i lokal handel versus regional handel(Vallensbækcenteret).

...Set i forhold til 2008 har Brøndby dog fastholdt handelsbalancen på udvalgsvarer, mens handelsbalancen er steget fra 57 % i 2008 til 65 % på dagligvarer.

Det er dog ICP's vurdering, at der trods konkurrencesituationen stadig er basis for at øge handelsbalancen for dagligvarer i Brøndby kommune. Forbrugerne køber dagligvarer så tæt på bopælen som muligt, hvis det rigtige udbud findes.

Vores projekt vil supplere Lidl's hard discount, med et blødere supermarkedskoncept. Alt dette for at styre udvalget og attraktiviteten af området.

Forespørgsel ligger indenfor eksisterende centerstruktur og byder således på en mindre udvidelse af rammen på ca. 500 m², samt en mindre udvidelse af lokalcenterets afgrænsning med én ekstra matrikel.

Brøndby Kommune, Analyse af detailhandelen, Maj 2013, s.7

Centerstruktur, kundeunderlag

Der er grundlæggende 2 centre i nærheden af lokalcenter Gl. Køge Landevej. Vi har det regionale center i Vallensbæk, som har et ret stort lokalt opland, og vi har Lokalcenter Brøndbystrand, med et snævert opland, men det er særdeles beboer tæt. Således adskiller begge nabo centre sig med deres egne lokale oplande og endog regional infrastruktur...

...Det er væsentligt, at man i planlægningen tilfører detailhandelen i Brøndby Kommune mulighed for dynamik og udlægger arealer i beliggenheder, hvor detailhandelen vil efterspørge dem.

Brøndby Kommune, Analyse af detailhandelen, Maj 2013, s 11

Lokalcenter Gl. Køge Landvej, er udelukkende til lokalbefolkningen. Dersom der ikke findes nogen regional infrastruktur. Lokalcenteret er godt forbundet til gående og cyklister, men det kan aldrig tage omsætning fra hverken Vallensbæk stationstorv eller Brøndby strand.

Ved at udvide eksisterende center udelukker kommunalbestyrelsen ikke at lave en butik til lokalbefolkningens forsyning på et senere tidspunkt.

Vi er opmærksomme på kommunens ønske om at gennemføre et udbud på parkeringspladsen foran Brøndby Strand centrum. Vi er selv aktive i forhold til at få udbuddet igangsat, og efterspørgslen er stor.

Dels ønsker de lokale butikker at udvide og forny deres koncepter og dels er der helt nye butikskoncepter som slet ikke findes i kommunen syd for motorvejen (Menu, Kiwi, Rema og COOP). Således påvirker udvidelsen af dette lokalcenter på ingen måde efterspørgslen i de andre centre. Vores kunde er faktisk også interesseret i udbuddet på Brøndby strand.



Opland tilhørende hhv. Vallensbæk stationstorv, Brøndby strand centrum og lokalcenter Gl. Køge Landvej

Sortiment

I dag har beboerne på Gl. Køge Landvej kun hard discount (Lidl) som mulighed hvis man skal handle uden brug af bil. Det vil vi gerne ændre på og vores kunde er et supermarked, som vil komplimentere Lidl's sortiment med mere Fersk/Øko og til dels også lokale danske varer, fremfor de internationale private labels, som føres i Lidl.

De moderne supermarkeder er i dag samme størrelse som discountere, men fører på samme fod som discountere også varer som traditionelt tilhører udvalgsvarer segmentet. Således købes en boremaskine nu ligeså vel i Bauhaus, som i den lokale Superbrugs. En styrkelse af lokalcenter Gl. Køge landevej vil således forbedre både handelsbalancen for dagligvarer men sandelig også for udvalgsvarer.

Arkitektur og Projektering

Der er sket utroligt meget med det danske bygningsreglement. Og ny-produktion af butikker bliver i dag gjort efter BR2015. Dette bliver således det mest klimaneutrale byggeri i området. Derud over vil vi i god dialog med kommunens embedsfolk frembringe et byggeri af den kvalitet som området påbyder. Vi har lagt op til randbebyggelse med åbne P-arealer mod Lidl. Dette for at tydeliggøre byggelinjen mod Gl. Køge Landevej, men også for at skabe et fælles frirum sammen med Lidl, til styrkelse for kundernes overblik og sikkerhed.

Infrastruktur

Gl. Køge landevej er ved lokalcenteret allerede udbygget med venstresvings bås og en lukket indkørselsvej. Dette giver de absolut mest optimale vilkår for både de bløde og de hårde trafikkanter. Den lange opmarch mulighed gør at der ikke kan opstå kø situationer hverken ved udkørende eller indkørende trafik. Vores projekt vil øge personbiltrafikken med ca. 30 % og nok det dobbelte for gående og cyklister.

Derfor søger vi at skabe en sammenhørighed i parkeringsstrukturen, samt det lange udsyn for trafikanter som skal tilbage på Gl. Køge landevej. Lokalplanprocessen vil afgøre om vi skal udvide venstresvingsbåsen, men umiddelbart ser det ikke ud til at være nødvendigt.



Forslag til planløsning ved udvidelse af Lokalcenter Gl. Køge landevej

Afslutningsvis vil vi gøre kommunalbestyrelsen opmærksom på de mange manglende dagligvarekoncepter der er syd for motorvejen. Dette giver borgerne en væsentlig ringere mulighed for at opnå et bredt udvalg, specielt indenfor frisk varer og øko.

Vi ønsker at styrke centerstrukturen og videreføre konklusionerne fra ICP's analyse.

Vækst kommer ikke tilfældigt, men som et resultat af målrettet samarbejde.

Med Venlig Hilsen

Thomas Dalum Lindvang

Direktør