

REFERAT Byrådet - 1994-1997 d. 16-06-1994

Mødedato Torsdag d. 16. juni 1994 kl. 18:00

Mødested Rådhuset

Indholdsfortegnelse

SPØRGETID.....	3
EVENTUEL ÆNDRING AF DETAILHANDELSSTRUKTUREN MED MULIGHED FOR ETAB	4
LICATIONSRESULTAT FOR BOLIGFORBEDRING AF SØBORG HOVEDGADE 65 A OG B	7

BR 16.06.1994, nr. 0

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.06.1994 Nummer: 0

SPØRGETID

Der er ingen spørgetid i dette møde.

BR 16.06.1994, nr. 154

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.06.1994 Nummer: 154

EVENTUEL ÆNDRING AF DETAILHANDELSSTRUKTUREN MED MULIGHED FOR ETABLERING AF LAVPRISVAREHUS OG ANDRE STORBUTIKKER I GLADSAXE KOMMUNE

Undersøgelsen

Økonomiudvalget vedtog i efteråret 1993 at lade Institut for Center-Planlægning udarbejde en analyse af konsekvenserne for detailhandelen ved etablering af et lavprisvarehus i eller uden for kommunen.

Da analysen forelå, besluttede Økonomiudvalget den 5.4.1994, at der den 2.5.1994 skulle afholdes et borgermøde om sagen, og at analysen skulle lægges til grund for nøjere overvejelser om kommunens detailhandelsstruktur, herunder mulighederne for etablering af et eventuelt lavprisvarehus og andre storbutikker i kommunen.

Analysens konklusion

Af analysens konklusion kan læses, at dagligvarebutikkerne vil holde omsætningen frem til 1997, hvis der ikke etableres et lavprisvarehus, mens udvalgswarebutikkernes omsætning vil falde med 4% i samme periode. Kommer der et lavprisvarehus, vil især de store dagligvarebutikker miste omsætning. Efter instituttets vurdering vil det generelt ikke betyde, at de er lukningsstruede, men at de efter en tilpasning vil kunne klare sig i konkurrencen.

Udvalgswareområdet og de mindre specialdagligvarebutikker vurderes at få en omsætningsnedgang under alle omstændigheder. Strukturudviklingen vurderes i løbet af de kommende 5 år alene at lukke mellem 26-40 butikker, svarende til 9-14%, og antallet vil stige til mellem 41-57 butikker, svarende til 15-20%, hvis der etableres et lavprisvarehus i Gladsaxe i løbet af de kommende 5 år.

Disse tal viser, at et lavprisvarehus vil fremme udviklingen, men der er ingen tegn på, at den strukturudvikling der er i gang, under nogen omstændigheder vil stoppe. Det betyder, at man må se i øjnene, at man gennem den fysiske planlægning ved f.eks. at forhindre etablering af et lavprisvarehus, alligevel ikke kan sikre borgerne den butikstæthed, vi kender idag. De mindre butikker vil lukke, det er kun et spørgsmål om tid.

Lokaliseringmuligheder og deres konsekvenser

Kastes et blik ind i fremtiden, vil der ud fra de nuværende prognoser tegne sig et billede af Gladsaxe Kommune (uden lavprisvarehus) med bydelscentre, som vil være domineret af større supermarkeder, og i deres umiddelbare nærhed vil udvalgswarebutikker, kendetegnet ved at være kædebutikker, ligge. Herudover formodes en række discount-dagligvarebutikker fortsat at kunne finde kundegrundlag for at eksistere i lokalområderne. Udbudet af varer vil blive begrænset, og man må forudse, at vareudbudet i handelscentre udenfor kommunen vil få en endnu større attraktion for kommunens borgere, end det har i dag.

Etableres der et lavprisvarehus i Gladsaxe erhvervskvarter, vil det generelt betyde omsætningsnedgang og tidligere lukninger blandt nogle af de øvrige butikker og medføre forøget trafik.

På den anden side bør det også tages i betragtning, at det vil betyde en nogenlunde central placering af et indkøbssted i kommunen, hvor kunderne, under samme tag, får tilbudt et stort vareudbud til en lav pris.

Fornyelse af Gladsaxe erhvervskvarter

Den hypotetiske placering af et eventuelt lavprisvarehus på Columbusvej blev i forbindelse med konsekvensanalysen valgt, fordi området er trafikalt velbeliggende for en intensiv erhvervsudvikling. Området er ikke stationsnært beliggende, og Regionplan 93 lægger derfor snævre rammer for, hvad området må anvendes til. Området er på vej ind i en forslumning, og kun hvis der sikres muligheder for at etablere administration og service, storbutikker og lignende, vil denne udvikling kunne vendes.

Den gældende kommuneplans rammebestemmelser for enkeltområde 17.E.7 Gladsaxe erhvervskvarter, midt, giver alene mulighed for nyetablering af større virksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel og transport samt offentlige tekniske anlæg. (Kategori 2-virksomheder).

Rammebestemmelserne for enkeltområde 17.E.2 Østmarken, giver mulighed for nyetablering af mellemstore virksomheder uden større eksterne miljøgener inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel og transport, offentlige tekniske anlæg samt institutioner, der naturligt hører hjemme i et erhvervskvarter.

(Kategori 1-virksomheder).

Rammebestemmelserne er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier.

I kommunens erhvervsområder kan der endvidere, jf.

kommuneplanens generelle rammebestemmelser, inden for enkeltområder med kategori 1A og 3-virksomheder, med byrådets særlige tilladelse placeres særlig pladskrævende detailhandel såsom byggevaremarkeder og møbelhuse. På samme vilkår kan bilsalgsvirksomheder etableres inden for enkeltområder med kategori 1, 2 og 4-virksomheder.

Regionplanens retningslinier tolkes for denne type detailhandel således, at salgsarealet for den enkelte enhed ikke må overstige 5.000 m² i de enkeltområder, der ikke ligger stationsnært.

Træffes der beslutning om, at der skal arbejdes videre med en konkret placering af et lavprisvarehus og andre storbutikker, foreslås det, at der for et område i Gladsaxe erhvervskvarter udformes forslag til ændrede rammebestemmelser. Det pågældende område befinder sig inden for en afstand af 500 m fra Gladsaxe Trafikplads.

De ændrede rammebestemmelser foreslås udformet så der gives mulighed for etablering af højteknologiske virksomheder, administration og liberale erhverv samt store detailhandelsvirksomheder, lavprisvarehus og store udvalgswarebutikker.

I de senere år er der etableret en del store detailhandelsenheder, de såkaldte "lande" (køkkenlande, legelande, radiolande ect.), som specielt lægger vægt på god biltilgængelighed og store parkeringsarealer. Disse detailhandelsenheder skal ifølge regionplanens retningslinier placeres stationsnært.

Nye større dagligvareenheder skal indpasses i den regionale detailhandelsstruktur d.v.s. i eksisterende stationsnære centre.

Dagligvarer indgår i konceptet for lavprisvarehuse. Dansk Supermarked etablerede for år tilbage en række A-Z varehuse, rundt omkring i landet.

Varehusene var/er lavprisvarehuse uden dagligvarer. I dag er der kun tre tilbage, de øvrige er blevet konverteret/ombygget til Bilka'er.

Det videre forløb

Senest i forbindelse med den kommende revision af kommuneplanen må der tages hul på spørgsmålet om Gladsaxe erhvervsområdes udviklings- og forandringsmuligheder i relation til regionplanens begrænsninger i konsekvens af, at området ligger mere end 1.000 m fra en S-togstation. Kommunen har overfor såvel amtet som miljøministeriet stillet forslag om, at Gladsaxe Trafikplads får status som regionalt trafikknudepunkt med "stationsnærhedsbestemmelser". En afklaring af dette forhold forventes tidl igst at kunne finde sted i slutningen af efteråret 1994.

Et flertal i Økonomiudvalget (Ole Andersen Erling Schrøder, Karin Søjberg Holst, Lars Abel og Lis Smidsholm) anbefaler

at byrådet tilkendegiver en principiel positiv indstilling til, at der arbejdes videre med muligheden for at etablere lavprisvarehus i Gladsaxe erhvervskvarter,

at byrådet anmoder amtsrådet om at tilvejebringe det regionplanmæssige grundlag for etablering af lavprisvarehus i Gladsaxe erhvervs-kvarter, og

at der i samarbejde med Gladsaxe erhvervsråd søges nedsat en arbejdsgruppe, med den opgave at komme med forslag til forbedringer for detailhandelsmiljøet i kommunen. Arbejdsgruppen ledes af central- og planlægningsforvaltningen og i den indgår repræsentanter fra teknik- og miljøforvaltningen samt evt. andre berørte forvaltninger.

Et mindretal i Økonomiudvalget (Bjarne Rasmussen og Kirsten Elise Hove) stemte imod indstillingens 1. og 2. "at". Bjarne Rasmussen og Kirsten Elise Hove tilsluttede sig indstillingens 3. "at".

Der blev stemt om de 2 første "at-punkter" i Økonomiudvalgets flertalsindstilling:

For: 16 (A, B, C, Z)
Imod: 9 (F, T, V)
Undlod: 0

Tiltrådt.

Indstillingen som helhed blev herefter tiltrådt.

ØU 5.10.1993, nr. 587
ØU 26.10.1993, nr. 619
ØU 5. 4.1994, nr. 218
ØU 31. 5.1994, nr. 331
ØU 7. 6.1994, nr. 333

BR 16.06.1994, nr. 155

Udvalgstype: BR Mødedato: 16.06.1994 Nummer: 155

LICITATIONSRESULTAT FOR BOLIGFORBEDRING AF SØBORG HOVEDGADE 65 A OG B

Byrådet tiltrådte den 9.3.1994, sag nr 87, at det prissatte projektforslag for boligforbedring af Søborg Hovedgade 65 A og B skulle danne baggrund for licitation over de planlagte forbedringsarbejder inden for en rammebelastende udgift på 6.985.000 kr., hvoraf den værdiforøgende udgift var beregnet til 2.539.500 kr. og en tabsgivende udgift på 4.134.500 kr.

Licitationen har været afholdt og har resulteret i, at det laveste tilbud på håndværkerudgifter inklusive tillægspriser blev 3.740.647 kr. excl. moms, hvilket er lidt mere end de beregnede priser på 3.676.000 kr.

Den samlede ombygningsudgift er dog reduceret fra 6.674.000 kr. til 6.669.446 kr. på grund af lavere byggelånsrenter.

Tabslånet stiger fra 4.134.500 kr. til 4.261.228 kr., hvilket indebærer, at den kommunale ydelsesstøtte stiger fra ca. 99.000 kr. til 102.000 kr. pr. år.

Ved byrådets vedtagelse af boligforbedringsbeslutningen 9.3.1994 fremgik det af beslutningsgrundlagets tekst, at de refusionsberettigede udgifter var beregnet til 315.000 kr., hvoraf de 65.000 kr., som er bidraget til byggeskadefonden, skal afholdes i 1995.

I forbindelse med boligforbedringsbeslutningen besluttede byrådet samtidig en tillægsbevilling på 250.000 kr. i budgetår 1994 som en anlægsbevilling til dækning af de refusionsberettigede udgifter til planlægning, genhusning med videre.

Efter licitationen er der på grund af øgede genhusningsomkostninger sket en stigning i de refusionsberettigede udgifter på ialt 12.000 kr.

Konsekvensen for 1994-budgettet er, at beløbet til refusionsberettigede udgifter skal øges til 257.000 kr. ialt, mens der i 1995 skal afholdes en udgift på 70.000 kr., som udgør bidraget til byggeskadefonden.

Der er således i forhold til beslutningen 9.3.1994 tale om en stigning i de refusionsberettigede udgifter fra 315.000 kr. brutto til 327.000 kr., hvilket medfører, at der bliver behov for en tillægsbevilling på 7.000 kr. udover de 250.000 kr., som byrådet vedtog 9.3.1994.

I 1995 vil der blive behov for 5.000 kr. udover 65.000 kr., som byrådet godkendte 9.3.1994, som en del af den samlede refusionsberettigede udgift.

De samlede kommunaløkonomiske konsekvenser fordelt på år fremgår af nedenstående skema:

Beløb i 1.000 kr:

	1994	1995	1996
Anlægsudgifter			
Refusionsberettigede udgifter	257	70	
Statsrefusion	-129	-35	

Kommunal anlægsudgift	128	35	
Driftsudgifter			
Ydelsesstøtte	102	102	

Kommunal udgift ialt	128	137	102

Heraf kan halvdelen anmeldes til mellemkommunal udligning.

Økonomiudvalget indstiller,

at der godkendes en samlet rammebelastende udgift på 6.996.000 kr.,

at der godkendes en samlet entreprisesum på 3.740.647 kr.,

at der godkendes samlede støtteberettigede udgifter på 6.669.446 kr., og meddeles endeligt støttetilsagn hertil,

at der godkendes et værdiforøgende lån på 2.408.218 kr.,

at der ydes en kommunegaranti, som er beregnet til 38,66% af det værdiforøgende lån,

at der godkendes et tabslån på 4.261.228 kr.,

at der godkendes en kommunal regaranti på 50% for tabslånet,

at der gives et tillæg til anlægsbevilling på 7.000 kr. og indtægt (statsrefusion) på 3.500 kr. til afholdelse af refusionsberettigede udgifter i

1994 finansieret af kommunekassen under henvisning til, at der ikke i 1993 blev afholdt byfornyelsesudgifter, hvorfor det afsatte rådighedsbeløb på 650.000 kr. ikke blev brugt, og

at der godkendes en begyndelsesleje efter boligforbedringen på 600 kr/m² for boligdelen og gennemsnitligt 945 kr/m² for erhvervsdelen.

BR 9. 3.1993, nr. 87

ØU 7. 6.1994, nr. 339