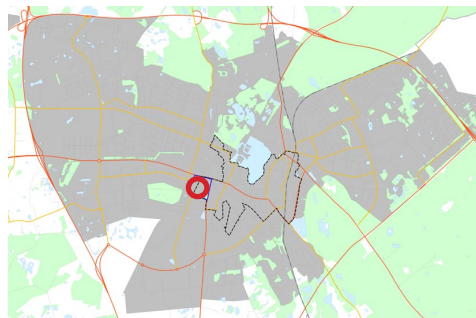


MØLLEBRO

- detailhandelscenter i Hillerød



Projektafgrænsning markeret med rød. Møllebro er placeret mellem Industrivænget og byens centrum. Størstedelen er placeret indenfor bymidteafgrænsningen. Hensigten er et center med større udvalgsvarebutikker der forhandler alt i relation til boligen og som skal fungere som et bindeled mellem byens centrum og Industrivænget med boksbutikker der forhandler særlig pladskrævende varer. Centeret skal huse møbelbutikker og de større udvalgsvare der grundet deres størrelse ikke bør placeres i gågademiljøet.



Indfaldsveje til Hillerød by

Industrivænget med mindre erhvervsvirksomheder samt boksbutikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Centrum med gågade miljø og traditionelle butikscenere.

Bymidteafgrænsning markeret med hvid streg.

PROBLEMATIK

Vi har i Hillerød by en unik chance for at realisere et større område til et samlet butikscener der forhandler alt til boligen, heriblandt møbler. Centeret er placeret indenfor bymidteafgrænsning og dermed helt i tråd med Planlovens intentioner for detailhandel. Den resterende del af landet har med planlovsændringen af den 10. maj 2011 fået mulighed for at placere tre større udvalgswarebutikker indenfor bymidten i byer med over 27.000 indbyggere. For Hovedstadsområdet gælder særlige regler, og her skal vi afvente et landsplandirektiv der sidestiller os med den resterende del af landet. Der er endnu ingen statslig udmelding om, hvornår dette forventes at kunne ske!

Så mens planlovsændringen så småt er ved at blive realiseret rundt omkring i Danmark, så må vi stadig afvente udmøntningen af lovforslaget for Hovedstadsområdet. Dette medfører en stor fare for at investor mister tålmodigheden og vi dermed mister en reel mulighed for at skabe et regionalt handelsknudepunkt i Nordsjælland. Centeret forventes at skabe et stort antal arbejdspladser i Hillerød.

En tidligere rammelokalplan (nr. 346) er blevet ophævet af Natur- og Miljøklagenævnet, idet den led af en retslig mangel. Det tager Hillerød Kommune til efterretning og udarbejder en ny lokalplan. Det er vigtigt at pointere, at det tidligere projekt omhandlede store butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Efter planlovsændringen af 10. maj 2011 arbejder projektet med placering af store udvalgswarebutikker, som den resterende del af Danmark har mulighed for. Projektet er dermed i overensstemmelse med Planlovens § 5 Q, stk. 2, om placering af store udvalgswarebutikker indenfor bymidten, i byer over 27.000 indbyggere.

Hillerød by har 30.570 indbyggere jf. Danmarks Statistik 2012 og er sammen med Køge alene om den oplistede problematik i hovedstadsområdet.

BAGGRUND FOR CENTERET

- Møllebro er et byomdannelsesprojekt, der skal sikre en kobling mellem bymidtens handelsliv og erhvervsområdet mod vest. Møllebro skal indeholde et samlet butikscener der forhandler alt der relaterer sig til boligen, samt større butikker der forhandler udvalgsware. Området er et tidligere blandet bolig og erhvervsområde, og fremstår i dag ryddet for funktioner.
- Selve centeret vil blive placeret indenfor bymidteafgrænsning, hvor der jf. Planlovens detailhandelsregler skal placeres udvalgsware, større udvalgswarebutikker, samt butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper i form af møbelbutikker.
- Møllebro centeret er placeret op ad de store indfaldsveje til byen og samtidig tæt på stationen. Hillerød Station er knudepunkt station for S-tog og lokalbaner til både Frederiksværk, Hundested, Helsingør og Gilleleje.
- Centeret skal ikke udgøre en konkurrent til de traditionelle butikscener ved gågaden. Centerets koncept er netop de store butikker, og de butikker der sælger større udvalgsware. Hensigten ved at samle alt til boligen i et center, er at mindske disse indkøb til ét centerområde. Området rummer dermed en unik mulighed, da områdets størrelse netop muliggør dette koncept som supplement til gågadehandlen.
- Der er i dag en søgning fra hele Nordsjælland mod København og Lyngby i forhold til specifikke vareudvalg, større butikker og møbelbutikker. Hensigten med centerets koncept er netop at dæmpe den trafik, ved at etablere et regionalt detailhandelscenter i Nordsjælland. Hillerød er et oplagt valg her til, qua sin beliggenhed og sin funktion som knudepunkt.

- Af ovennævnte grunde, vurderes det at et samlet center i Nordsjælland vil spare en del transport fra hele Nordsjælland til København/Lyngby, samt lokalt i Hillerød by, når der skal indkøbes boligudstyr. Dermed bidrager en center med større butikker i Nordsjælland, til en reduktion i CO₂ i forhold til privat bilisme. ICP har udarbejdet en rapport ”*Effekter på CO₂ emissionen og beskæftigelsen ved etablering af IKEA-varehus* og storbutikscener i Hillerød (Møllebro) af den 16. maj 2012*” Rapporten vurderer, at etablering af et IKEA-varehus i Hillerød vil betyde en reduktion i CO₂ emissionen på ca. 2.000 ton alene fra kørsel med privatbil. Den selvsamme rapport vurderer, at et center som Møllebro, samt et IKEA-varehus vil generere 400 – 450 fuldtidsstillinger.

OVERORDNET PLANLÆGNING, - INTENTIONER MED PLANLOVENS DETAILREGLER

- Hensigten med Møllebro er helt i tråd med Planlovens formål med detailreglerne, i forhold til at fremme et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer, samt i de enkelte bydele i de større byer, samt at sikre at arealer til butiksformål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik, og fremme en samfunds mæssig bæredygtig detailhandelsstruktur, hvor transport afstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.
- Med ændringen af Planloven i 2011 (lov nr. 424 af 10. maj 2011), som blandt andet bevirker, at byer med 27.000 indbyggere kan opføre store udvalgswarebutikker i bymidten og i aflastningsområder, giver gældende lovgivning Hillerød mulighed for at planlægge for de store udvalgswarebutikker. For hovedstadsområdet afventes der et landsplandirektiv, der skal sidestille hovedstadsområdet med den resterende del af landet.

Med andre ord, så er centeret helt i tråd med Planloven og dens intentioner, og planlægningen afventer kun udmøntningen af Planlovens detailhandelsregler for hovedstadsområdet.

TIDSMÆSSIG PROCES

- Projektet har været undervej siden 2005. I 2009 blev der udarbejdet et kommuneplantillæg med en VVM vurdering, samt en rammelokalplan for området. Da muligheden for de store butikker blev varslet, blev det besluttet at projektet skulle afvente denne mulighed, da projektet er oplagt til de større butikker, og udgør det eneste areal som kan rumme en sådan mulighed indenfor Hillerød bymidte.
- Projektet har siden maj 2011 afventet et landsplandirektiv. Pt. er der en udmelding fra Miljøministeriet om, at et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet er undervejs, og forventes offentliggjort som forslag før udgangen af 2012. Det er samtidig meldt ud, at dette ikke forventes at indeholde detailhandelsreglerne, på trods af at det ville være oplagt og i tråd med Planlovens intentioner.
- Projektet har en ressourcetung investor og med mulighed for en kommende finansiering af tre af de store pensionskasser. Pt. er tålmodigheden dog ved at svinde ind, og projektet er i reel fare for at blive droppet, såfremt at der ikke kommer positivt nyt i sagen.

**Et IKEA varehus kategoriseres som en udvalgswarebutik i Planloven, hvorfor at den skal placeres indenfor bymidten jf. § 5 Q, stk. 2. Andre møbelbutikker defineres som særlig pladskrævende varegrupper, men skal stadig jf. Planloven placeres indenfor bymidten, på trods af deres status som særlig pladskrævende varegrupper.*