

REFERAT Byudvikling (§ 17 stk. 4 udvalg) d. 26-10-2021

Mødedato Tirsdag d. 26. oktober 2021 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| §17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Samarbejds- og Projektudviklingsaftale med forkøbsret for boli | 3 |
| §17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Forslag til Kommuneplan 2022-2034, høring..... | 5 |
| §17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden..... | 9 |
| §17.4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse..... | 10 |
| §17.4 Byudvikling - Eventuelt..... | 11 |
| Underskriftsblad..... | 12 |

Punkt 1: §17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Samarbejds- og Projektudviklingsaftale med forkøbsret for bolig- og erhvervsprojekt for grund og parkeringsplads i Albertslund Bymidte

01.02.05-P00-1-20

Anledning

Der skal træffes beslutning om indgåelse af en Samarbejds- og Projektudviklingsaftale for et bolig- og erhvervsprojekt for grunden med Føtexbutik og den store parkeringsplads (Føtexparkeringspladsen).

Sagsfremstilling

I Budgetaftalen 2021, Byudvikling er det anført i pkt. 50 Føtex-parkeringspladsen, at: ”Området søges udviklet med henblik på boliger og parkeringsforhold.”

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2009 lokalplan 7.11 for boliger syd for Albertslund Centrum. Lokalplanen udlægger området til etageboliger samt offentlig parkering i konstruktion. Bebyggelsesprocenten fastlægges til maks. 70 og bebyggelseshøjden til maks. 16 meter. Vedtagelsen af lokalplanen har ikke givet anledning til udvikling af området.

KPC Ejendomsudvikling A/S og Salling Group har henvendt sig sammen til Albertslund Kommune med forslag, om at KPC og Albertslund Kommune indgår en Samarbejds- og Projektudviklingsaftale med forkøbsret. Hensigten er, at købe området af kommunen, og få udarbejdet en ny projektlokalplan for området med mulighed for etablering af bolig- og erhverv.

Forudsætninger for aftalen

Aftalen omhandler de kommunale grunde matr. nr. 5cu (Føtexgrunden) og parkeringspladsen matr. nr. 44, 45 og 46 (Føtex-parkeringspladsen), alle Vridsløselille By, Herstedvester (Matr. nr. 45 er i jf. Tingbogen ejet af Vallensbæk Kommune. Afklaring af om matriklen kan indgå i aftalen, vil blive forelagt politisk).

Aftalen omhandler ca. 20.000 etagemeter svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 80. Bebyggelsesprocenten forventes differentieret på grundene. Aftalen giver mulighed for ny placering af Føtex butikken og fastholdelse eller indarbejdelse af offentlige parkeringspladser.

Proces for aftalen

Aftalen er opdelt i 3 faser. I fase 1 udarbejdes koncept og volumenstudie. I fase 2 udarbejdes skitseprojekt og udbudsvilkår. Begge faser afsluttes med en mægler vurdering af projektet og en fælles vurdering af basis for at opstarte næste fase. I fase 3 afholdes offentligt udbud af grundene og der udarbejdes lokalplan.

Aftalemæssige forhold

Væsentligste aftalemæssige forhold ved indgåelse af projektudviklingsaftalen er:

- At kommunen og KPC samarbejder om udarbejdelse af et projektforslag, der kan opføres på Føtexparkeringsplads og -grund.
- At kommunen udbyder ejendommene til salg, med vilkår der giver mulighed for at realisere projektforslaget.
- At KPC har forkøbsret til ejendommene ved udbuddet.
- At KPC afgiver bindende bud inden ejendommene sendes i kommunen sender ejendommene udbud og igangsætter lokalplanlægning.
- At kommunen udarbejder et forslag til lokalplan for ejendommene, der giver mulighed for at realisere projektforslaget.

Andre forpligtigelser og forhold i aftalen

For at forenkle aftalen påhviler det KPC at sikre, at projektet tilgodeser Salling Groups behov for indretning og vilkår for at drive butik.

Såfremt KPC ikke køber grundene, men Albertslund Kommune forsat ønsker at benytte materialet, skal Albertslund Kommune refundere KPC's omkostninger til projektmateriale udarbejdet i fase 3. Forvaltningen vurderer, at KPC's

projektmateriale udarbejdet i fase 3 ikke vil være relevant for den videre proces, såfremt KPC ikke køber grundene.

Det er Albertslund Kommune, der udarbejder udbudsvilkår, og træffer beslutning vedr. de indkommende bud. Ligeledes er det kommunen, der udarbejder og vedtager lokalplan for området.

Hensigtserklæring vedr. boliger til unge mellem 18-25 år.

På baggrund af forvaltningens forespørgsel, har KPC udarbejdet en e-mail med en hensigtserklæring, hvori KPC oplyser, at de ønsker, at en del af boligerne opføres som boliger til unge mellem 18 og 25 år.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at indgåelse af en Samarbejds- og Projektudviklingsaftale med forkøbsret er Albertslunds Kommunes bedste mulighed for at:

- Udvikle et helhedsorienteret bymiljø omkring Kanalen
- Udvikle Føtex-grunden og parkeringspladsen
- Indarbejde ny cykelforbindelse mellem Nordmarks Alle og Kanalen, som opfølgning på TOB-projektet

Kommunikation

Af hensyn til fortrolighed omkring kontraktlige forhold er bilag 1, 2 og 3 lukkede.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der indgås Samarbejds- og Projektudviklingsaftale med forkøbsret med KPC Ejendomsudvikling A/S, og
2. at lokalplanarbejdet for grundene med matr. nr. 5cu, 44, 45 og 46 alle Vridsløselille By, Herstedvester igangsættes.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen

(V), (C), (F), (O) undlod at stemme.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

kort

Hensigtserklæring vedr. ungdomsboliger

Punkt 2: §17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Forslag til Kommuneplan 2022-2034, høring

01.02.03-P15-1-20

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om at sende Forslag til Kommuneplan 2022-2034 med tilhørende miljøvurdering i offentlig høring i 8 uger.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen vedtog den 12. maj 2020 planstrategien Mere Albertslund - Verdensmål for en by i balance. Med sagen blev det besluttet, at der skulle ske en fuld revision af Kommuneplan 2018-2030 i forbindelse med Forslag til Kommuneplan 2022-2034.

Planens forudsætninger

I 2019 blev det med Fingerplan 2019 muligt at dæmpe for støj med jordvolde i de grønne kiler. Som følge af dette kunne Kommunalbestyrelsen vedtage Kommuneplantillæg 7 for Hyldager Bakker.

Nyt landsplandirektiv for detailhandel pr. 1. januar 2019 har givet nye muligheder, og der er derfor formuleret nye retningslinjer for detailhandel i Albertslund.

Siden vedtagelse af Kommuneplan 2018-2030 har Kommunalbestyrelsen vedtaget 14 kommuneplantillæg og ét forslag til kommuneplantillæg (15), som alle er indarbejdet i Forslag til Kommuneplan 2022-2034.

Forslag til Kommuneplantillæg 15 er i høring i perioden den 24. sept. – 19. nov. 2021 og eventuelle rettelser som følge af høringen, vil blive indarbejdet i den endelige Kommuneplan 2022-2034 og fremgå af hvidbogen.

Derudover har Kommunalbestyrelsen vedtaget følgende dokumenter, der ligeledes er indarbejdet i planforslaget:

- Mere Albertslund - Verdensmål for en by i balance
- Boligstrategi - principper for varieret boligsammensætning
- Masterplan for Hersted Industripark

Sidst er de af borgersamlingens anbefalinger, der er relevante for den fysiske planlægning, indarbejdet i planen. Borgersamlingens vision og værdier er indarbejdet i kommuneplanens Hovedstruktur, og dele af anbefalingerne er omsat til retningslinjer. Arbejdet med anbefalingerne betyder bl.a., at der nu bliver sat større og mere detaljeret krav til boligernes opholdsarealer og naturen i byen. De nye udviklingsområder bliver i højere grad en blanding af bolig og erhverv, og der bliver lagt vægt på, at der skal være steder at mødes, så nye fællesskaber kan opstå. På den måde er borgersamlingens anbefalinger med til at guide og understøtte planlægningen af Albertslund fremover.

Udviklingsmulighederne i Albertslund er store og ligger i stationsnært i byzone. Kommuneplanens formål er at sætte retning og implementere pejlemærker og strategiske prioriteringer fra planstrategien Mere Albertslund.

Væsentlige ændringer i Kommuneplan 2022-2034

I den delvise revision af Kommuneplan 2018-2030 blev indholdet opdateret i forhold til de mange lovændringer. Fokus var på administrerbarhed. Denne fulde revision af nærværende Forslag til Kommuneplan 2022 - 2034 omhandler byudvikling, udmøntning af planstrategien Mere Albertslund og borgersamlingens anbefalinger.

Kapitler relateret til byudviklingen er lagt først i Forslag til Kommuneplanen 2022, og de mere tekniske afsnit om f.eks. spildevand findes sidst i planen.

Der er formuleret nye redegørelser og rammer for Coop Byen, Hersted Industripark, Radiostationen og Vridsløse samt nye retningslinjer inden for følgende emner:

- Kulturhistorie: Udvidet redegørelse, nye udpegninger og retningslinjer vedr. kulturhistoriske bevaringsværdier samt bevaringsværdige bygninger og landskaber.
- Boligområder: Ny redegørelse og nye retningslinjer for arkitektur, højder, opholdsarealer, tryk og fælles faciliteter, der skal sikre kvalitet i boligerne.

- Nye byområder til blandet bolig og erhverv.
- Parkering (delvist fra Forslag til Kommuneplantillæg 15): Ny redegørelse og nye retningslinjer om differentierede p-normer, mulighed for ekstra nedsat p-norm ved delbilsordninger. Krav om parkering i konstruktion. Tre cykel p-pladser pr. bolig.
- Opholdsarealer: Nye retningslinjer om friarealer vs. opholdsarealer og retningslinjer for andel og kvalitet i opholdsarealerne.
- Erhverv: Udpegning af ny centerområde i Coop. Øgede detailhandelsrammer i Hersted Center, Røde Vejmølle og nyt detailhandelscenter i Coop samt tilpasning af butiksstørrelser til planlovens bestemmelser.
- Miljø: Nye retningslinjer til forebyggelse af miljøkonflikter ved byudvikling.
- Udpegning af byomdannelsesområde i Hersted Industripark (Forslag til kommuneplantillæg 15).
- Udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse mm.

Se bilag for uddybende beskrivelse af væsentlige ændringer.

Rækkefølgeplanlægning

Fingerplan 2019 fastsætter, at kommuneplanen skal fastlægge en rækkefølge for byudvikling af regional betydning; dvs. planernes påvirkning ud over kommunegrænsen. Udviklingsmulighederne i Forslag til Kommuneplan 2022-2034 er af et sådant omfang, at de har regional betydning, og der skal derfor laves en rækkefølgeplan. Rækkefølgen er fastlagt således, at byudviklingen sker på et socialt, økonomisk og miljømæssigt forsvarligt grundlag. Kriterierne er besluttet i kommuneplanstrategien og beskrevet i bilag ”Notat om ændringer mellem Kommuneplan 2018 og

Forslag til kommune 2022”.

Rækkefølgen skal sikre en balanceret udviklingstakt og giver mulighed for:

- 3.610 boliger i 2022-2025
- 2.300 boliger i 2026-2029
- 2.860 boliger i 2030-2034

I alt 8.770 boliger i planperioden. De muligheder, der ikke er i rækkefølgen, er udlagt til såkaldte perspektivarealer.

Der kan ændres i rækkefølgeplanlægning ved revision af kommuneplanen eller i kommuneplantillæg. Kommuneplantillæg er dermed et værktøj til at tage højde for ændrede vilkår for den kommunale planlægning og er et værktøj, som det må forventes kommer i brug i den kommende 12 årige planperiode. Det gælder, da udviklingen er afhængig af en række faktorer uden for planlægningens kontrol f.eks. udviklingen på boligmarkedet og udviklingen i renteniveau og lånemuligheder, som påvirker den igangværende byudvikling.

Rækkefølgen er yderligere beskrevet i ”Notat om ændringer mellem Kommuneplan 2018 og Forslag til Kommuneplan 2022”.

Miljørapport af Forslag til Kommuneplan 2022

Der er udarbejdet en miljørapport af Forslag til kommuneplan 2022, således at de miljømæssige påvirkninger af ændringerne fra Kommuneplan 2018 til Forslag til Kommuneplan 2022 er belyst.

Følgende emner indgår og er dermed belyst i miljørapporten:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
 - Herstedvester Radiostation
 - Naturområder og småbiotoper
 - Bynatur
- Befolkningen og menneskers sundhed
 - Opholdsarealer
 - Miljøzoner
 - Støj
- Jordbund
- Arealanvendelse
 - Omdannelse af Hersted Industripark og Coop grunden
 - Udlæg til detailhandel og særlig pladskrævende varegrupper

- Materielle goder
 - Parkeringsnorm
 - Nye områder til detailhandel og særlig pladskrævende varegrupper
 - Byudvikling
- Kulturarv
 - Bevaringsværdige bygninger
 - Nye kulturmiljøer og bevarende bestemmelser
 - Byomdannelse af det stationsnære kerneområde i Hersted Industripark

Derudover er de længerevarende konsekvenserne ved Forslag til kommuneplan 2022 belyst i miljørapporten, hvilket har givet anledning til to anbefalinger. For det første er det en anbefaling, at Albertslund Kommune følger udviklingen i antallet og sammensætningen af kommunens tilflyttere efterhånden som byudviklingen realiseres. Det sker med henblik på at sikre, at behovet for offentlige institutioner kan følge med byudviklingen. Opfølgningen på tilflytning sker bl.a. i regi af arbejdet med befolkningsprognosen. For det andet, og i tråd med første anbefaling, anbefales det, at de trafikale forhold overvåges, som en del af byudviklingsindsatsen. Den anden anbefaling hænger sammen med miljøvurderingerne, der er foretaget på Forslag til kommuneplantillæg 15 for Hersted Industripark og for Coop Byens visionsplan, hvor behovet for overvågning af trafikken blev beskrevet.

Miljørapport har således vist, at ændringerne fra Kommuneplan 2018 til Forslag til kommuneplan 2022 kan lade sig gøre.

Høring

Forslag til Kommuneplan 2022 og tilhørende miljørapport skal i offentlig høring i minimum 8 uger, hvor borgere, virksomheder og interesseorganisationer har mulighed for at komme med bemærkninger.

Da der med Forslag til Kommuneplan 2022-2034 er tale om en fuld og indholdsmæssig revision af Kommuneplan 2018-2030 er der behov for at sikre borgernes mulighed for at forholde sig til forslaget. Således gøres Forslag til kommuneplan 2022-2034 tilgængeligt på kommunens hjemmeside. Samtidig trykkes en række fysiske eksemplarer, som gøres tilgængelige for udlån på biblioteket. Endelig vil der blive afholdt to kaffemøder i Albertslund Centrum i løbet af høringsperioden, hvor interesserede borgere vil kunne stille spørgsmål og/eller have dialog med medarbejdere fra forvaltningen omkring indholdet af Forslag til Kommuneplan 2022-2034.

Høringsperioden er november 2021 til den 24. januar 2022.

Mindretalsudtalelse

Jævnfør planlovens § 24 stk. 2 kan ethvert medlem af kommunalbestyrelsen, der har krævet sin afvigende mening vedrørende planforslaget tilført beslutningsprotokol forlange, at den afvigende mening offentliggøres samtidig med forslaget tillige med en kort begrundelse, der affattes af medlemmet.

Lovgrundlag

Planloven, Fingerplanen og Miljøvurderingsloven.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at Forslag til Kommuneplan 2022-2034 med tilhørende miljørapport vedtages og sendes i offentlig høring i perioden 15. november 2021 til den 24. januar 2022.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Leif Pedersen (F) deltog ikke under punktet.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Forslag til kommuneplan 2022-34_Høring, den 14.10.2021

Forslag_Kommuneplanrammer 2022-34_Høring

Bilag_Notat om ændringer mellem Kommuneplan 2018-30 og Forslag til Kommuneplan 2022 (1)_Høring

Bilag Retningslinjer Sammenstillet ml. eksist. KP og Forslag til KP (1)_Høring

Miljøvurdering af Albertslund Kommuneplan 2022-2034_Endelig

Tidsplan Forslag til kommuneplan 2022 den 29.10.2021

Punkt 3: §17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden

00.00.00-I00-5-20

Anledning

Orienteringssager.

Beslutning

.

Punkt 4: §17.4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.00.00-I00-6-20

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. Artikel om landskabsprojektet Hyldager Bakker i Miljø & Teknik blandet.

B. Vridsløse - de grønne kiler.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Under punktet blev der præsenteret et oplæg om Vridsløse - de grønne kiler.

Bilag

A. TMI_Artikel_Hyldager Bakker, okt. 2021

B. Vridsløse - Grønne kiler med besvarelse af spørgsmål

Punkt 5: §17.4 Byudvikling - Eventuelt

00.00.00-I00-7-20

Anledning

Eventuelt.

Beslutning

.

Punkt 6: Underskriftsblad

00.00.00-I00-8-20

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der underskrives digitalt af deltagerne ved mødets afslutning.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at underskriftsbladet godkendes.

Beslutning

.