

REFERAT Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) d. 18-05-2015

Mødedato Mandag d. 18. maj 2015 kl. 19:00

Mødested Mødelokale 129

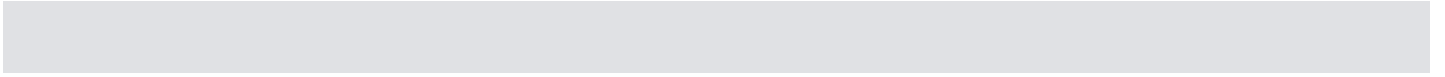
Indholdsfortegnelse

17.4 Albertslund Midtby - Orientering fra formanden - maj.....	3
17.4 Albertslund Midtby - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - maj.....	5
17.4 Albertslund Midtby - Genopførelse af bygning M til Kongsholmcentret - Projektforslag.....	7
17.4 Albertslund Midtby - Kongsholmcentret - Rensning af kældere for skimmelsvamp (Bevilling)...	10
17.4 Albertslund Midtby - Kongsholmcentret - Leje af lokaler (Bevilling).....	12
17.4 Albertslund Midtby - Parkeringspladsen ved plejecenter, sundhedshus og Kvickly.....	15
17.4 Albertslund Midtby - Forbedret tilgængelighed nord for Albertslund Station (bevilling).....	17
17.4 Albertslund Midtby - Udvikling af grunde i Albertslund Midtby (bevilling).....	20
17.4 Albertslund Midtby - Byudvikling af Hyldagergrunden (bevilling).....	23
17.4 Albertslund Midtby - Hyldagergrunden og støjfordringer.....	26
Eventuelt.....	29

Punkt 1: 17.4 Albertslund Midtby - Orientering fra formanden - maj

14/17361

17.4 Albertslund Midtby - Orientering fra formanden - maj



Punkt 2: 17.4 Albertslund Midtby - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - maj

14/17361

Bilag

Busbetjening af centeret

Kortbilag - gangafstand og rejsetid.pdf

Mere cykelparkering og øget tryghed ved Albertslund Station

Cykelparkering

Belysning

17.4 Albertslund Midtby - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - maj

Baggrund

- A. Busbetjening af den sydlige del af centret
- B. Mere cykelparkering og øget tryghed ved Albertslund Station

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 18-05-2015

Tiltrådte indstillingen, idet udvalget bestilte en samlet sag om parkeringsplads og busbetjening ved Sundhedshuset.

Punkt 3: 17.4 Albertslund Midtby - Genopførelse af bygning M til Kongsholmcentret - Projektforslag

15/1988

Bilag

Genopførelse af bygning M til kongsholmcentret - Beskrivelse af projektforslag

1611 - Ny bygning M til Kongsholmcentret - 20150506_Ny bygning M til Kongsholmcenteret_Projektforslag.pdf

17.4 Albertslund Midtby - Genopførelse af bygning M til Kongsholmcentret - Projektforslag

Baggrund

Der skal godkendes et projektforslag til den kommende bygning M til Kongsholmcentret.

I april 2014 godkendte kommunalbestyrelsen et skitseforslag til en genopførelse af bygning M til Kongsholmcentret. Et skitseforslag der viste en bygning med plads til administration og et auditorie. Efter en prækvalifikation og et udbud efter en totalrådgiver, er der i et samarbejde med Albertslund Kommune blevet udarbejdet et projektforslag. Et projektforslag, der fremlægger en bygning, der er funktionel som administrationsbygning og konferencecenter. Der er lagt vægt på at bygningen skal kunne fungere som en væsentlig del af Albertslund Midtby med henblik på formidling af kommunens mærkesager på energiområdet.

Totalrådgiver teamet med Rørbæk & Møller og AI, har lavet et forslag, hvor bygning M opdeles i en administrationsdel og et auditorie. Administrationsdelen kan fungere som en selvstændig enhed, eller som en del af det øvrige Kongsholmcenter. Det vil være muligt at holde arrangementer i såvel den eksisterende festsalen som auditoriet, hver for sig eller som et sammenhængende arrangement. Kælderetagen bliver igen disponeret med garderobe, toiletter, anretterkøkken og depotrum samt forbindelsesgang mellem enhederne. Det øvrige Kongsholmcenter har adgang til auditoriet gennem yerdøre på den nye plateau mellem bygning M og det gamle Kongsholmcenter.

Forbindelsesgangene, der før forbandt bygning M med det øvrige center, skal fjernes, og erstattes af nye indgangspartier, så man kan komme direkte op fra stisystemet og ind til Kongsholmcentret. De gamle forbindelsesgange fremstår nu delvis nedbrændt og med bræddebeklædning til eksisterende Kongsholmcenter. Gangene fjernes i løbet af sommeren 2015, og glaspartier bliver monteret.

Den genopførte bygning M vil fremstå, så den afspejler Albertslund kommunes energimæssige profil. Der vil være solceller på taget. De nyeste belysningsprincipper inde i bygningen og i udearealer. Det trådløse netværk bliver banebrydende ny teknologi. Mulighederne for at lade belysningen og det trådløse netværk afspejle fremtiden, kan gennemføres som et demonstrationsprojekt i bygningen. Demonstrationsprojektet er i praksis en montering af et krydsfelt i stedet for en el-tavle, og hvor krydsfeltet modtager data fra alle komponenter i bygningen. Komponenterne i bygningen er alt fra lamper til telefoner og fra sensorer til indgangskontrol, der kan styres fra en computer eller tablet. Målet med demonstrationsprojektet er udover at give brugerne en oplevelse af ny teknologi, også at vise mulige energibesparelser.

Umiddelbart efter udarbejdelse af projektforslag går myndighedsbehandlingen i gang. Bygningen opføres efter BR15, som er de krav der stilles til nybyggeri i 2015.. Myndighedsgodkendelsen afventes i juli 2015. Når projektforslaget er godkendt starter projekteringen, og projektet udbydes i september 2015. Udbudsresultaterne og den fundne hovedentreprenør godkendes i §17.4 udvalg og Kommunalbestyrelsen sidst på året 2015. Byggestart er januar 2016 og ibrugtagning et år efter.

Økonomi og finansiering

Genopførelse af bygning M til Kongsholmcentret finansieres i hovedtræk af forsikringsselskabet Alm. Brand.

De øvrige udgifter, der skal finansieres af Alberslund Kommune er udgifter til renovering af kælderens efter hærværk og skimmelsvamp, opgradering af bygningen fra BR08 til BR15, med bl.a. solceller på taget. Forsikringen dækker til BR08. Udearealerne renoveres ligeledes af Albertslund Kommune, så de passer ind i det nye auditorie og administrationsbygningen. Den samlede udgift som Albertslund Kommune skal finansiere bliver 5,7 mio.

Der er søgt anlægsbevilling til tørring og sanering af kælderen.

Der søges anlægsbevilling til de resterende udgifter i 2016.

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller

1. at projektforslaget godkendes

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 18-05-2015

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 4: 17.4 Albertslund Midtby - Kongsholmcentret - Rensning af kælder for skimmelsvamp (Bevilling)

15/1988

Bilag

Bevillingsskema

17.4 Albertslund Midtby - Kongsholmcentret - Rensning af kælder for skimmelsvamp (Bevilling)

Baggrund

Der søges en bevilling til tørring og skimmelsvamp rensning af kælderen i bygning M. Bygningen har siden branden i 2009 stået uberørt, kun murværk i stueplan er fjernet. Kælderen er meget fugtig, dels fra brandslukningen men også fra vand indtrængen i de 5 år, den har stået uberørt. Vandet er fjernet, men fugten har alligevel medført et behov for en tørring og efterfølgende skimmelsvampesanerering.

Når genopførelsen af bygningen starter ved årsskiftet 2015-2016, skal kælderen fremstå uden skimmelsvamp.

Inden tørring af murværk, kældergulv og terrændæk, er kælderen ryddet for alt byggemateriale. Fjernelse af alt byggemateriale betales af forsikringen. Tørring og rensning af kælderen for hærværk og skimmelsvamp betales af Albertslund Kommune. Fordeling mellem betaling fra forsikringselskab og kommunen er en del af forliget fra oktober 2013.

Tørring af kælderen forventes at tage 2 – 3 måneder. Når kælderen er helt tør iværksættes en rensning for skimmelsvamp. Kælderen er sikret mod vand, ved at tætnes overfladen.

Økonomi og finansiering

Udgiften til tørring og rensning af kælderen beløber sig til 500.000 kr.

Beløbet indstilles finansieret af det afsatte rådighedsbeløb til udvikling af Kongsholmcentret.

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller

1. at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 500.000 kr. til tørring og rensning af kælderen
2. at beløbet finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til udvikling af Kongsholmcentret.

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 18-05-2015

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 5: 17.4 Albertslund Midtby - Kongsholmcentret - Leje af lokaler (Bevilling)

13/16998

Bilag

Bevillingsskema

17.4 Albertslund Midtby - Kongsholmcentret - Leje af lokaler (Bevilling)

Baggrund

Der skal tages stilling til om UU-Vestegnen og Gate21 skal leje lokaler i Kongsholmcentret, samt gives bevilling til flytning og indretning for UU-Vestegnen.

Vognporten 2 ligger i et byudviklings område, hvorfor der på sigt ønskes lejemålet tomt. Derfor indstilles det at Gate21 flytter til bygning M, når denne er færdig, hvilket bliver i begyndelsen af 2017. Begge funktioner har over en længere periode på godt 5 år haft arbejdspladser i Vognporten 2, også kaldet VA-huset.

Gate21 står overfor en ekspansion, så de i løbet af kort tid vil have behov for yderligere kontorplads. By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse anbefaler at UU-Vestegnen fraflytter i løbet af sommerferien 2015, så Gate21 kan leje hele Vognporten 2.

UU-Vestegnen har før branden lejet lokaler i Kongsholmcentret. UU-Vestegnen vil have stor værdi ud af det samarbejde de kan have med Kongsholmcentrets øvrige brugere som Ungeenheden og Jobhuset. Der vil være et behov for at indrette lokaler med dels tekøkken, men også mindre mødelokale eller samtalerum. Der søges derfor en bevilling til denne mindre istandsættelse.

UU-Vestegnen flyttes til det eksisterende Kongsholmcenter i løbet af sommerferien 2015. Den nøjagtige placering aftales med Kongsholmcentrets nuværende brugere.

Den fremtidige bygning M, rummer flere muligheder for udnyttelse af rummene i kælderetagen. Skydeklubben har før branden haft lokaler i kælderen, dels til skydning men også til ophold. I forbindelse med rydningen af kælderen, med henblik på sanering, har der været ekstra udgifter koblet på denne rydning. De ekstra udgifter har været fjernelse af isoleringsmaterialer, sand og ventilationsanlæg. Hvis der indgås en aftale med Skydeklubben, om brug af lokalerne i kælderen, skal der betales for denne ekstra rydning. Der skal yderligere tages forbehold for den økonomi der er i en genetablering af en skydeklub.

Økonomi og finansiering

Forvaltningen indstiller at der gives bevilling på 200.000 kr. til indretning af kontorer, køkken- og mødefaciliteter for UU-Vestegnen.

Beløbet finansieres af det afsatte rådighedsbeløbet til udvikling af Kongsholmcentret.

UU-Vestegnen lejer lokaler i Vognporten 2 og skal igen leje lokaler i Kongsholmcentret. Der laves en lejekontrakt til Kongsholmcentret, baseret på de samme lejepriser som for Vognporten 2. Dermed får Albertslund Kommune en ekstra lejeindtægt for lokalerne på Kongsholmcentret.

Gate21 lejer lokalerne i Vognporten 2 og skal efter fraflytning af UU-Vestegnen betale for leje af hele Vognporten 2. Lejekontrakten ændres så den omfatter hele bygningen.

Når Gate21 flytter til lokaler i bygning M, skal de stadig være lejere og der laves en lejekontrakt på det areal af bygning M som de vil benytte.

Lejeindtægt for Vognporten 2 var i 2014

- Fra Gate21 på 351.909 kr.
- Fra UU-Vestegnen på 287.949 kr.

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller

1. at UU-Vestegnen flyttes til lokaler i Kongsholmcentret ved virkning fra 1. juli 2015

2. at Gate21 fra 1. juli 2015 lejer hele bygningen Vognporten 2
3. at Gate21 flytter og lejer lokaler i den nyopførte bygning M til Kongsholmcentret i begyndelsen af 2017.
4. at der gives tillægsbevilling på 200.000 kr. til indretning for UU-Vestegnen
5. at udgiften finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til udvikling af Kongsholmcentret

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 18-05-2015

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 6: 17.4 Albertslund Midtby - Parkeringspladsen ved plejecenter, sundhedshus og Kvickly

12/17536

Bilag

P plads 230 stk_2015.04.28.pdf

17.4 Albertslund Midtby - Parkeringspladsen ved plejecenter, sundhedshus og Kvickly

Baggrund

Indretning af parkeringspladsen (over parkeringskælderen) ved det ny Plejecenter og Sundhedshus indgår i Totalentreprisekontrakten med MT Højgaard A/S.

Det er i august 2014 besluttet at fastholde placeringen af busholdepladsen nord for stationen. By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse har derfor sammen med MT Højgaards rådgiverteam set på mulighederne for indretning af parkeringspladsen ved byggeriet.

Ifølge lejekontrakt indgået mellem COOP Danmark A/S og Albertslund Kommune skal Albertslund Kommune etablere minimum 269 p-pladser, der er offentlige, og hvor der indføres 2 timers tidsbegrænsning på p-pladserne.

Dette gøres ved at indrette i alt 230 p-pladser på parkeringspladsen og i p-kælderen, som vist på vedlagte skitse dateret 28. april 2015. De resterende etableres ved opstregning af 40 p-pladser i den ene side af Vognportens vestlige ende mellem Nordmarks Allé og trappen ned til tunnelen til stationen.

Såfremt de igangsatte undersøgelser af de fremtidige trafikforhold, herunder placering af busstoppesteder, betinger en beslutning om busstoppested på parkeringspladsen, kan dette indrettes på parkeringspladsen, men det vil fjerne 11-19 p-pladser, som i stedet skal indrettes andetsteds ved centret.

Lokalplanens bestemmelser

I lokalplanen for området stilles der krav til minimum antal p-pladser. Ifølge beregninger fremlagt for Kommunalbestyrelsen den 11. september 2012 var minimumskravet at etablere i alt 200 p-pladser indenfor området (matriklen), ved udførelse af både etape 1 og etape 2.

Hvis etape 3 fra daværende projekt gennemføres senere og med samme anvendelse og indretning, skal der i henhold til lokalplanen etableres yderligere 67 p-pladser inden for lokalplanens område, idet det samlede krav til antal p-pladser for etape 1, 2 og 3 er 297.

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse,

1. at parkeringspladsen indrettes som vist på forslaget.

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 18-05-2015

Sagen blev sendt tilbage til forvaltningen.

Punkt 7: 17.4 Albertslund Midtby - Forbedret tilgængelighed nord for Albertslund Station (bevilling)

13/16600

Bilag

Høringssvar, Dansk Fodgænger Forbund

Høringssvar, Henning Christiansen Collin

Høringsdokument - Tilgængelighedsprojekt Albertslund Station Nord

Albertslund Stations forplads nord, skitseoplæg

Albertslund Stations forplads nord, projektbeskrivelse

Referat af møde med DH Albertslund v. Bjarke Juul

Bevillingsskema

17.4 Albertslund Midtby - Forbedret tilgængelighed nord for Albertslund Station (bevilling)

Baggrund

Busholdepladsen nord for Albertslund Station er gjort permanent. På den baggrund er det nødvendigt at øge tilgængeligheden mellem busholdepladsen og Albertslund Centrum. I forhåndenværende sag fremlægges en projektbeskrivelse til godkendelse og en anmodning om bevilling til udførelse af projektet.

På det ekstraordinære kommunalbestyrelsesmøde den 16. august 2014 blev det besluttet at gøre busholdepladsen nord for Albertslund Station permanent. Som konsekvens af denne beslutning blev det besluttet at forbedre tilgængeligheden mellem busholdepladsen og indgangen til Albertslund Centrum. På kommunalbestyrelsesmødet den 9. september 2014 blev en projektbeskrivelse til forbedring af tilgængeligheden godkendt og oversendt til budgetbehandling.

Der har været gennemført en høring af projektet, som blev afsluttet den 6. april 2015. På baggrund af høringen, herunder et møde med Danske Handicaporganisationer Albertslund v. Bjarke Juul, har By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse udarbejdet en tilpasset projektbeskrivelse som imødekommer de indsendte høringssvar. Ved gennemførelse af projektet vil stationsområdet opfylde gældende vejregler indenfor tilgængelighed, således at forbindelsen mellem busholdepladsen, indgangen til stationen, og dermed til Albertslund Centrum bliver tilgængelighedsvenligt for gangbesværede, kørestolsbrugere, blinde og svagtseende samt folk med cykler, kufferter og anden oppakning.

Det tilpassede projektforslag som findes i bilag til sagen indeholder følgende ændringer i forhold til den tidligere godkendte projektbeskrivelse:

- Belægningen på forpladsen skiftes ud
- Der etableres plads til afsætning af passagerer fra biler
- Elevatoren flyttes længere ud i retning mod gangtunnel
- Oprettelse af studeplads

Belægning

Det tidligere projekt foreslår, at de eksisterende sten jetbrændes, hvormed man vil opnå ganglinjer med en jævn overflade, men bibeholde overfladen på de øvrige sten på forpladsen. Høringssvaret fra DH Albertslund lyder, at en forplads med to typer overflader, en jævn og en ujævn, ikke vil øge tilgængeligheden. Det blev samtidig påpeget, at ganglinjerne i den tidligere projektbeskrivelse ikke var naturlige.

I det tilpassede projektforslag skiftes den eksisterende belægning ud, hvormed der opnås en ensartet overflade som sikrer de naturlige ganglinjer mellem busholdepladsen og Albertslund Centrum. En ensartet overflade på hele forpladsen sikrer bedre tilgængelighed for alle som benytter forpladsen. De naturlige ganglinjer bliver desuden understøttet af et cykelparkeringsprojekt som blandt andet omfatter den store cykelparkering som findes nord for Albertslund Station.

Etablering af afsætningsplads

Busvendepladsen benyttes til afsætning fra biler. Busserne bliver således forhindret i at vende, hvilket resulterer i forsinkelse af busser og støjgener når buschaufførerne tager hornet i brug for at få bilsten til at flytte sin bil. Afsætningspladsen etableres således at der bliver plads til både biler og busser i eksisterende vendeplads.

Elevatoren flyttes

Elevatoren flyttes således, at den kommer tættere på gangtunnellen. Formålet med at flytte elevatoren er at skabe et mere åbent og venligt areal, hvor folk kan vente på at elevatoren bliver tilgængelig.

Studeplads

Der oprettes mindst en studeplads som kan benyttes af mobil stude. Der vil på et senere tidspunkt blive fremsendt

en sag om dette.

By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse har i samarbejde med DH Albertslund prioriteret, at gøre en indsats på stationsforpladsen med det resultat, at enkelte mindre forbedringer i det tidligere projekt er justeret eller udgået, vigtigst at nævne i den forbindelse er en opgradering af rampen langs banelegemet som bibeholder sin nuværende form. Rampen fungerer med den form som den har i dag, men kan med fordel opgraderes i et eventuelt senere projekt.

Ændringerne i det forhåndenværende projektet kan ske inden for rammerne af det afsatte rådighedsbeløb på 3,5 mio. kr.

Høring

Den tidligere projektbeskrivelse har været i høring med seneste svarfrist den 6. april. Der er indkommet i alt tre høringssvar. Et høringssvar fra DH Albertslund v. Bjarke Juul fremsendt i 2014 affødte et møde mellem Bjarke Juul og By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse. Ændringerne i projektet som er vedhæftet som bilag 1 er udarbejdet på baggrund af dette møde. Der er desuden indkommet et høringssvar fra privatperson Henning Christiansen Collin, høringssvar imødekommes gennem etablering af ny belægning på hele stationsforpladsen. Dansk Fodgænger Forbund havde ingen kommentarer til projektbeskrivelsen.

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at tilgængelighedsprojektet godkendes
2. at der gives rådighedsbeløb og anlægsbevilling på 3.500.000 kr. til udførelse af tilgængelighedsprojektet
3. at udgiften finansieres af det afsatte rådighedsbeløb hertil

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 18-05-2015

Tiltrådte indstillingen med scenarie 2 (med betonstensbelægning), idet der udarbejdes supplerende sagsfremstilling om trappen.

Punkt 8: 17.4 Albertslund Midtby - Udvikling af grunde i Albertslund Midtby (bevilling)

15/6177

Bilag

kort over de tre grunde.pdf

Bevillingsskema

17.4 Albertslund Midtby - Udvikling af grunde i Albertslund Midtby (bevilling)

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. april 2015 udviklingsplanen "Udvikling af Albertslund Midtby – en overordnet ramme", hvori der udpeges en række arealer, der har potentiale til at understøtte en udvikling af midtbyen ved omdannelse og nybyggeri. Nuværende funktioner i tre kommunale ejendomme i midtbyen, vil indenfor en nærmere fremtid ophøre. Der er derfor behov for at undersøge hvordan de bedst muligt kan være med til at understøtte den ønskede udvikling af midtbyen.

Albo Plejecenter og Kanalhuset

I forbindelse med færdiggørelse af det nye plejecenter og sundhedshus, vil beboerne på Albo Plejecenter og Kanalhuset flytte til det nye plejecenter hvilket betyder, at der bliver behov for at undersøge mulighederne for anvendelse af den kommunale ejendom på adressen Rådhusdammen 1, matr. nr. 5cr Vridsløselille By, Herstedvester til nye formål. I den godkendte udviklingsplan fra 14. april 2015, er ejendommen udpeget til boliger.

Hotelgrunden

Hotelgrunden med adressen Vognporten 8, matr. nr. 5cx, 5ci begge Vridsløselille By, Herstedvester har i forbindelse med byggeriet af det nye plejecenter og sundhedshus været anvendt til byggeplads. I forbindelse med afslutning af byggeriet ultimo 2015 vil pladsen rømmes og giver mulighed for et nyt nybyggeri. Grunden har i sig selv har en lidt vanskelig form og størrelse for et nyt byggeri og et samlet større areal vil øge mulighederne for et salg. Der lægges op til, at Hotelgrunden, lægehuset og VA-huset udbydes samlet. I udviklingsplanen er de alle udpeget under Hotelgrunden og til boligformål. Det vil sige, at Hotelgrunden sammen med lægehuset og denne p-plads med adresserne Vognporten 6 og 8, matr. nr. 5cp og 5cq samt VA-huset med adressen Vognporten 2, matr. nr. 5cv alle matrikler Vridsløselille By, Herstedvester vil give bedre muligheder for et salg. Der arbejdes på seniorboliger.

Posthuset

Den sidste kommunale ejendom der delvis allerede står tom er Posthuset med adressen Bytorvet 2, matr. nr. Vridsløselille By, Herstedvester. Denne bygning har en central placering i Albertslund Centrum, og der er derfor behov for en gentækning af dens anvendelse.

Der skal derfor ske en afdækning af de tre grundenes udviklingsmuligheder, og hvordan de bedst muligt kan understøtte gode byrum omkring sig, der sikrer en imødekommende, spændende og tryk midtby. Et grundlag for at kunne stille de rette krav ønsker i udbud af de enkelte grunde.

Albo Plejecenter og Kanalhuset vil fra primo 2016 kunne sælges, da nuværende aktiviteter forventes at være ophørt. Udbud vil derfor kunne forberedes og igangsættes så den kommunale ejendom med Albo Plejecenter og Kanalhuset ikke henligger tom. Inden ejendommen sættes i udbud vil det blive fremlagt til politisk behandling.

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives tillægsbevilling på 600.000 kr. til afdækning af anvendelser, volumenstudier, og div. analyser af Hotelgrunden, Albo og Kanalhuset samt Posthusgrunden,
2. at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 300.000 kr. til forberedelse og endelig udbud af den kommunale ejendom med Albo Plejecenter og Kanalhuset,
3. at udgifterne på i alt 900.000 kr. finansieres af rådighedsbeløb afsat som pulje til byrumsprojekter i midtbyen.

Tiltrådte indstillingen.

Lene Rygaard Jessen (Ø) tog forbehold.

Punkt 9: 17.4 Albertslund Midtby - Byudvikling af Hyldagergrunden (bevilling)

15/6111

Bilag

kort over Hyldagergrunden.pdf

Bevillingsskema

17.4 Albertslund Midtby - Byudvikling af Hyldagergrunden (bevilling)

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 7. oktober 2014 Budget 2015. I budgetaftalen under 7. Strategisk byudvikling, 7.2 Hyldagergrunden står: "Hyldagergrunden udvikles til boligformål i form af private ejerboliger og ustøttede, private andelsboliger, som søges etableret gennem en nybyggerproces med kommende ejere fra starten af. Boligerne kan opføres som tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse og/eller bofællesskaber."

Hyldagergrunden er 87.600 m² og består af matriklerne 8f og 6av begge Vridsløselille By, Herstedvester. Den tidligere skoles arealer ligger i byzone, mens Hyldagerparken, som Hyldagergrunden ligger ud til, er beliggende i landzone og udlagt til grøn kile i Fingerplan 2013. Grunden henligger i dag ubebygget med undtagelse af hallen fra den tidligere Hyldagerskole, som blev bevaret, da de øvrige skolebygninger blev revet ned i 2013. Hallen er forsat i drift og benyttes af foreninger og Herstedlund Skole.

En tæt-lav bebyggelse på grunden med en bebyggelsesprocent på 40, vil give mulighed for omkring 300 nye boliger. Her er der påregnet, at en del af grunden skal bruges til lokale fordelingsveje og et offentlig formål, så som en ny daginstitution, hal evt. i kombination med anden funktion, der kan have en bredere offentlig interesse. Til sammenligning, giver Lokalplan 14.8 Boligbebyggelse ved Robinievej, som Kommunalbestyrelsen vedtog endeligt den 10. marts 2015, mulighed for en bebyggelse i 2 og 3 etager med en bebyggelsesprocent på 40.

Udvikling af Albertslund Midtby – en overordnet ramme

I "Udvikling af Albertslund Midtby – en overordnet ramme", som blev godkendt på Kommunalbestyrelsen den 14. april 2015 fastlægges målsætning for udviklingen af Midtbyen: Tiltrække nye borgere, styrke Albertslund Centrum som byens kulturelle og kommercielle centrum, tættere, varieret og mere bymæssigt område. Her fastlægges de styrker der bygges på: Fællesskab, tryk børneby, levende kulturliv, innovation, befolkningsmæssig mangfoldighed, miljømæssig bæredygtighed og uddannelse for unge – det sidste har ikke relevans for Hyldagergrunden. Her vægtes særligt en strategi for at komme i mål: Udvikle nye boligområder med fokus på fællesskab og miljømæssig bæredygtighed. Hyldagergrundens beliggenhed ved Dyregården og ud til Hyldagerparken lægger også op til natur som et tema for stedet. Der er hermed fastlagt en ramme indenfor hvilke boligformer og typer området skal udvikles til.

Udvikling i 3 faser

Processen for udvikling af Hyldagergrunden er tilrettelagt efter budgetaftalens ordlyd og delt op i tre faser.

Fase 1 forventes at løbe fra sommer til vinter 2015, hvor der skal indsamles data og udarbejdes forundersøgelser og analyser, så som jordbund- og miljøundersøgelser, trafik, regnvandshåndtering og anden fysisk og digital infrastruktur m.v., mulige udbudsformer som understøtter en inddragelsesproces, behov og muligheder ved et nyt byggeri til offentlige formål, og relevante boformer, som vil understøtte Albertslund Kommunes profil og ønsker om en mangfoldig by. Indenfor denne fase skal der også ligge en endelig afklaring af hvordan støjen fra jernbane, motorvej og Albertslund Motorsports Center, dæmpes til Miljøstyrelsens grænseværdier for ekstern støj. Det vil afføde behov for aftaler med bl.a. Banedanmark, Vejdirektoratet og Høje-Tastrup Kommune og evt. jordopkøb, hvilket vil blive fremlagt særskilt til politisk behandling. En businesscase skal afdække den samlede økonomi i byudviklingsprojektet. Fasen afsluttes med en politisk behandling af businesscase, igangsætning af udarbejdelse af masterplan, herunder stillingtagen til ny daginstitution i området og inddragelsesproces af borgere, nybyggere og andre interessenter.

Fase 2 forventes at løbe fra vinter 2015 til foråret 2016. I denne fase igangsættes inddragelsesprocessen af nybyggere, Albertslunds borgere og andre interessenter, og udarbejdelse af masterplanen og rammelokalplan sker i tæt samarbejde med relevante politiske udvalg og Kommunalbestyrelsen. Fasen afsluttes med en politisk beslutning om masterplan, rammelokalplan og endelig udbudsform.

Fase 3 forventes at løbe fra foråret 2016, hvor de endelige udbud til boliggrupper og en ny offentlig bygning igangsættes. Alt efter hvilken proces der vælges, kan et endelig valg af tilbud forventes afgjort i efteråret 2016,

hvilket vil blive fremlagt til politisk behandling sammen med tidsplan for forventet anlægsperiode.

Grundens størrelse giver mulighed for omkring 5 boliggrupper og en daginstitution. En til flere boliggrupper kan hermed udvikles ud fra forskellige visioner, så som bofællesskab, smart homes, økologisk fællesskab. Det vil blive en mangfoldig bydel, som vil tiltale mange forskellige mennesker, og samtidig være modelby og laboratorium for nye typer løsninger indenfor en række vidt forskellige områder.

Økonomi og finansiering

Der er i budgetaftalen til 2015 bilag B Anlæg 2015-2024 afsat til Hyldagergrunden (planlægning) afsat 2 mill. kr. i 2015 og 2 mill. kr. i 2016. De forventes fordelt: fase 1 kr. 700.000,- ; fase 2 kr. 1.300.000; fase 3 kr. 2.000.000,-

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der tillægsbevilges 700.000 kr. til forundersøgelser og analyser i fase 1, samt økonomisk businesscase af projektet,
2. at udgiften finansieres af rådighedsbeløb afsat til Hyldagergrunden (planlægning).

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 18-05-2015

Tiltrådte indstillingen.

Lene Rygaard Jessen (Ø) tog forbehold.

Punkt 10: 17.4 Albertslund Midtby - Hyldagergrunden og støjudfordringer

15/5304

Bilag

kort over Hyldager og AMC.pdf

Støjkort til Fase 2 - lydudbredelse 2007.png

Støjkort til Fase 2 - lydudbredelse 2007 + 20m vold.png

Støjkort til Fase 2 - lydudbredelse 2007 + 15m vold.png

Støjkort til Fase 2 - lydudbredelse 2007 + 10m vold.png

Notat om forslag til reduktion af støj fra AMC

Støj fra Albertslund Motorsportscenter - el-drevne maskiner, middelhurtige (uden støjskærm).png

Støj fra Albertslund Motorsportscenter - el-drevne maskiner, hurtige, med 3m skærm.png

Støj fra Albertslund Motorsportscenter - el-drevne maskiner, hurtige (ingen støjskærm).png

17.4 Albertslund Midtby - Hyldagergrunden og støjfordringer

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog den 7. oktober 2014 Budget 2015, der afsætter midler til udvikling af nyt boligområde på Hyldagergrunden i 2016 og 2017.

Hyldagergrunden ligger mellem Vridsløselille Landsby og Hyldagerparken, en attraktiv placering i forhold til rekreative muligheder og landsbyliv. Udviklingsplanen "Udvikling af Albertslund Midtby – en overordnet ramme", som Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. april 2015, udpeger grunden til nyt boligområde med fokus på fællesskab og miljømæssigt bæredygtighed. En forudsætning for udvikling af grunden til boliger er dæmpning af den nuværende støj fra jernbane, Holbækmotorvejen og Albertslund Motorsportscenter (AMC), da støjniveauerne fra alle tre støjklender ligger langt over Miljøstyrelsens grænseværdier for støj i boligområder.

Det har derfor været nødvendigt med en afdækning af omfang og muligheder for dæmpning af de tre støjklender til Miljøstyrelsens grænseværdier, hvilket er en forudsætning for etablering af et nyt boligområde på Hyldagergrunden.

Rådgivere har beregnet, at en støjskærm langs jernbanen og en 8 meter jordvold langs Holbækmotorvejen vil give den tilstrækkelige dæmpning af de to støjklender, mens støjen fra AMC ikke kan håndteres ved etablering af en jordvold. Der er undersøgt flere løsninger for at opnå den tilstrækkelige støjdæmpning fra AMC, som er beskrevet i vedlagte notat.

Der har vist sig to mulige løsninger: AMC overgår til el-drevne maskiner eller centeret flyttes evt. nedlægges.

Bevarelse af AMC med el-drevne maskiner

Et skifte til el-drevne maskiner vurderes fortsat at give lidt støjbelastning, som skal dæmpes mod boligområderne. Der er i dag en ca. 2,5 meter jordvold omkring gokartbanen og 1 meter omkring motocrossbanen. Rådgiver har beregnet, at hvis hastighederne holdes under 45 km/t på gokartbanen og 85 km/t på motocrossbanen, vil støjniveauet for næsten hele Hyldagergrunden være under 42 dB hvilket betyder, at der kan køres uden at øge højden af de nuværende støjvolde.

Overgang til el-drevne maskiner vil kræve indkøb af el-gokart og el-motocross, og fx el-atv og el løbehjul. Indkøb af imod 50 maskiner forventes at koste 400.000 – 500.000 kr.

Det pædagogiske arbejde, som foregår i dag i AMC, vil ikke kunne fortsætte hvis maskinerne udskiftes til el. En meget vigtig del af den nuværende aktivitet i centeret er, at reparere maskinerne, hvilket ikke er muligt på samme vis med el-drevne maskiner.

Det må forventes, at salgsværdien af Hyldagergrunden påvirkes negativt af, at nærmeste nabo er et motorsportscenter. Der forventes aktivitet i dag- og aftentimerne med risiko for støj og afholdelse af stævner med deltagelse af mange mennesker flere gange om året. I dag har AMC en miljøgodkendelse, som giver mulighed for at afholde 5-10 stævner om året i weekenderne.

En bevarelse af AMC i Hyldagerparken vil også kræve etablering af en ny kørevej ind til centeret fra Roskildevej. Det er til stor gene, at det i dag er cykelstien fra Vridsløselille Landsby langs Hyldagergrunden, som benyttes som adgangsvej for både renovationsafhentning, varelevering og privatbiler ved stævner. Etablering af ny kørevej vil kræve ny lokalplan for AMC.

Flytning af AMC

En flytning af AMC mod nord op mod Roskildevej og ud langs Holbækmotorvejen, vil øge afstanden til Hyldagergrunden og dermed behovet for etablering af støjvold der er lavere end 20 meter. Derimod mindskes afstanden til boligområdet i Høje-Taastrup Kommune på den modsatte side af motorvejen, samt til et par boliger der ligger syd for Roskildevej i Høje-Taastrup Kommune. Den ny placering kan betyde højere støjvolde end de 8 meter og evt. støjskærme langs Holbækmotorvejen for at skærme boligområdet i Høje-Taastrup, samt særlige tiltag i

forhold til de eksisterende boliger der ligger syd for Roskildevej.

Arealerne ud langs Holbækmotorvejen ligger i Høje-Taastrup Kommune og ejes delvist af denne kommune samt Vejdirektoratet. En ny placering af AMC ud langs Holbækmotorvejen vil derfor betyde, at der skal indgås aftaler omkring køb af arealerne med respektive ejere samt godkendelse af placering af Høje-Taastrup Kommune. Derudover er Hyldagerparken udpeget til en del af en grøn kile i Fingerplan 2013 hvilket betyder, at der ligger særlige restriktioner for områdets anvendelse. En dialog med Naturstyrelsen om ny placering må derfor forventes.

En ny placering af AMC over mod Holbækmotorvejen vil give mulighed for etablering af en et mere sammenhængende landskab i Hyldagerparken, hvilket kan give bedre muligheder for at skabe flere og bedre rekreative oplevelser for både borgere i Albertslund og Høje-Taastrup kommuner. En park med flere rekreative tilbud vil også kunne højne værdien og interessen for at flytte til Hyldagergrunden.

Ved flytning af AMC skal der påregnes væsentlige udgifter til fjernelse af baner og evt. nedrivning af klubhus. En flytning vil samtidig betyde udgifter til etablering af nye baner, værksted og klubhus. Udgifterne til dette er ikke afdækket.

En flytning frem for en evt. nedlæggelse af AMC vil give mulighed for at forsætte det pædagogiske arbejde centeret i dag udfører med en række børn og unge fra både Albertslund, Høje-Taastrup og Glostrup kommuner. Det vurderes af AMC, at de har op imod 200 brugere af centeret i dag. Klubbens 80 pladser er tæt på alle at være optaget. Derudover kommer der fast 50-60 unge fra Høje-Taastrup Kommune og ca. 20 unge fra Glostrup Kommune og bruger AMCs faciliteter 2 gange om ugen. I AMC kommer også forældre, hjælpere og tidligere unge der har gået i klubben hvor de kører lidt ind imellem.

INDSTILLING

Direktøren for By Kultur Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der igangsættes undersøgelser og dialog med grundejere og Høje-Taastrup Kommune om flytning af Albertslund Motorsportscenter over kommunegrænsen til Høje-Taastrup i Hyldagerparken.

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 18-05-2015

Sagen sendes tilbage til forvaltningen, idet der arbejdes videre med flere muligheder.

Punkt 11: Eventuell

Eventuelt

