

# REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 03-06-2019

**Mødedato** Mandag d. 03. juni 2019 kl. 17:00

**Mødested** Mødelokale 915 - Ekstraordinært møde

## **Indholdsfortegnelse**

MBU/ØU/KB - Endelig vedtagelse af lokalplan 25.6 og kommuneplantillæg nr. 7 - Hyldager Bakke	3
MBU/ØU/KB - Forslag til lokalplan 12.7 og kommuneplantillæg nr. 8 - Rammelokalplan for Hyldager Bakke	6
MBU/ØU/KB - VVM-tilladelsen og miljøgodkendelsen til Hyldager Bakker.....	8
MBU/ØU/KB - Hyldager Bakker - licitation jordentreprise.....	10

# **Punkt 1: MBU/ØU/KB - Endelig vedtagelse af lokalplan 25.6 og kommuneplantillæg nr. 7 - Hyldager Bakker**

01.02.05-G01-5-19

## **Anledning**

Forslag til lokalplan 25.6 og tillæg nr. 7 til kommuneplan 2018 – Hyldager Bakker, samt en miljøvurdering af de to planer, har været i offentlig høring. Kommunalbestyrelsen skal behandle de indkomne høringssvar samt vedtage planforslagene og den sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen.

## **Sagsfremstilling**

Forslag til Lokalplan 25.6 – Hyldager Bakker

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af Hyldager Bakker, der udformes med støjvolde ud mod Holbækmotorvejen og et bakkedrag med lokale højderygge i det bagvedliggende parkområde. Støjtoldene vil sikre, at støjniveauet nedbringes både inden for parkerne, og på Hyldagergrunden samt i de eksisterende boligområder øst for parkerne. Lokalplanen fastlægger støjvoldenes højde og placering, samt muliggør etablering af en 2 m høj og 700 m lang støjskærm langs jernbanens nordlige side. Lokalplanen sikrer samtidig, at det nye landskab udformes, så områdets karakter af en grøn kile, med rekreative muligheder for det almene friluftsliv, fastholdes. Hovedprincipperne for den fremtidige beplantning i området fastlægges, og der gives mulighed for genslyngning af St. Vejleå samt etablering af en ny regnvandssø.

## **Kommuneplantillæg**

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018, og der er derfor udarbejdet Forslag til Kommuneplantillæg 7. Forslaget fastholder anvendelsen som et rekreativt område forbeholdt almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse, men ændrer rammebestemmelserne, så der er mulighed for at etablere støjvolde med en højde på op til 18 m over motorvejens terræn, og støjskærme langs jernbanen.

## **Sammenfattende redegørelse**

Der er foretaget en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 25.6 og Forslag til Kommuneplantillæg 7. I miljørapporten konkluderes det, at planerne er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, og vil skabe en positiv miljøpåvirkning i området.

Efter udarbejdelse af en miljørapport, skal der efter reglerne i miljøvurderingsloven udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der blandt andet beskriver hvordan de høringssvar, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning. Dette har karakter af et udvidet høringssvar (hvidbog). Derfor er de høringssvar som Albertslund Kommune har modtaget, indskrevet i den sammenfattende redegørelse, der også fungerer som hvidbog.

## **Høringssvar**

Planerne og miljøvurderingen har været i offentlig høring i perioden 13. februar 2019 til 9. april 2019. Albertslund Kommune har i alt modtaget 14 høringssvar.

Da der til projektet skal nedlægges natur, som genoprettes efter etableringen af bakkerne, ønsker Miljøstyrelsen en redegørelse for hvordan projektet er i tråd med kommuneplanens retningslinje om i videst muligt omfang at bevare den eksisterende natur. Der er i den sammenfattende redegørelse indarbejdet en længere redegørelse for dette. Det vurderes samlet at projektet vil forbedre naturen i området.

I lokalplanen angives det, hvor der kan etableres klimatilpasningsanlæg som fx regnvandssøer og våde enge. HOFOR har i et høringssvar angivet, at det udpegede område ikke nødvendigvis er hensigtsmæssigt, og at det evt. kan blive relevant,

at anvende en del af det område, hvor der i dag er dyrefolde, til våde enge. For at holde rammerne så vide som muligt, foreslås en udvidelse af området inden for hvilket klimatilpasningsanlæg kan etableres. Det bemærkes, at det ikke er ensbetydende med, at hele området kan inddrages til våde enge. Der vil fortsat skulle meddeles en landzonetilladelse til et konkret projekt, der også vægter rekreative anvendelsesmuligheder, samt muligheden for, at der fortsat er plads til dyrefolde i området.

Albertslund Kommune har derudover modtaget høringssvar fra Høje-Taastrup Kommune, Banedanmark, Vejdirektoratet, Kroppedal Museum, Naturgruppen Albertslund, Grundejerforeningen Gl. Vridsløse (i Vridsløselille Landsby), Grundejerforeningen Lykkens Gave (i Høje-Taastrup) samt borgere i både Albertslund- og Høje-Taastrup kommune. Enkelte af høringssvarene har givet anledning til mindre ændringer i lokalplanen – se den sammenfattende redegørelse, høringssvar 1, 4, 5, 6, 7, 8 og 9.

## **Lovgrundlag**

Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 om Lov om planlægning

Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018 om Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

## **Indstilling**

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at Forslag til kommuneplantillæg 7 til kommuneplan 2018 og Forslag til lokalplan 25.6 – Hyldager Bakker vedtages endeligt, med de af forvaltningen foreslåede ændringer, der fremgår af den sammenfattende redegørelse, samt af skemaet med oversigt over ændringer i lokalplanen og
2. at den sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen af Forslag til kommuneplantillæg 7 til kommuneplan 2018 og Forslag til lokalplan 25.6 vedtages.

## **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen.

Lene Rygaard Jessen (Ø) undlod at stemme.

Dogan Polat (A) og Allan Høyer (O) deltog ikke på mødet.

## **Bilag**

Forslag til lokalplan 25.6 - Hyldager Bakker

Skematisk oversigt over ændringer i lokalplan 25.6 - Hyldager Bakker

Sammenfattende redegørelse

Høringssvar 1. Miljøstyrelsen

Høringssvar 2. Høje Taastrup Kommune

Høringssvar 3. Albertslund Kommune

Høringssvar 4. Banedanmark

Høringssvar 5. Vejdirektoratet

Høringssvar 6. Kroppedal Museum

Høringssvar 7. HOFOR

Høringssvar 8. Naturgruppen Albertslund

Høringssvar 9. Grundejerforeningen Gl. Vridsløse

Høringssvar 10. Grundejerforeningen Lykkens Gave

Høringssvar 11. Anna og Niels-Kristian Pii

Høringssvar 12. Allan Neessen

Høringssvar 13. Mohamed El Bahri

Høringssvar 14. Nasasja Ammentorp

Notat om ændringsforslag fra Enhedslisten vedrørende placering af AMC

Kommuneplantillæg nr. 7 - Hyldager Bakker

## **Punkt 2: MBU/ØU/KB - Forslag til lokalplan 12.7 og kommuneplantillæg nr. 8 - Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret (høring)**

01.02.05-P16-5-19

### **Anledning**

Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 og Forslag til Lokalplan 12.7 – Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret, miljøvurdering af de to planer og en teknisk aflysning af en rest af Byplanvedtægt nr. 12 skal vedtages af Kommunalbestyrelsen til offentlig høring i 8 uger.

### **Sagsfremstilling**

Den 12. februar 2019 besluttede Kommunalbestyrelsen at igangsætte udarbejdelse af en rammelokalplan for Hyldagergrunden.

En rammelokalplan er ikke byggeretsgivende. Det betyder, at der senere i processen skal vedtages mere detaljerede lokalplaner, før Hyldagerkvarteret kan bebygges. Rammelokalplanen fastlægger nogle overordnede linjer, som de senere byggeretsgivende lokalplaner skal udarbejdes efter.

Forslag til lokalplan 12.7 – Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret

Formålet med rammelokalplanen er, at opbryde hyldagerkvarteret i tre delområder. I de to mindste delområder (delområde 2 og 3) skal etableres to bofællesskaber.

For de tre delområder fastsættes forskellige maksimale bebyggelsesprocenter.

- Delområde 1: Arealet er 68.900 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40.
- Delområde 2: Arealet er 9.300 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten fastsættes til max 70.
- Delområde 3: Arealet er 9.000 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30.

Størrelsen på delområde 2 og 3 er fastsat ud fra en forventning til, hvor meget areal der skal til at etablere et bofællesskab. Sammenligningsgrundlaget er Lange Eng i Albertslund Kommune, der har et grundareal på 9.000 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på 76. Bebyggelsesprocenten i delområde 3 er fastsat til kun 30, da bebyggelsen skal placeres inde mellem en gruppe træer, som lokalplanen udpeger som bevaringsværdige. Ønsket er at give mulighed for to forskelligartede bofællesskaber.

Rammelokalplanen fastlægger at vejadgangen til delområde 1 skal ske fra Vridsløsestræde og at delområde 2 og 3 skal have vejadgang via delområde 1. Det er derfor en forudsætning for, at delområde 1 kan tages i brug, at der etableres vejadgang frem til delområde 2 og 3.

Rammelokalplanen definerer derudover nogle overordnede principper for området, som udviklerne skal indtænke i deres visions- og idéoplæg. Dette indebærer blandt andet:

- at området skal have et moderne landsbyudtryk, hvor arkitektur, materialer og bolignær natur giver landsbykarakter.
- at en 12,5 m bred bræmme ud mod St. Vejleå skal friholdes for bebyggelse, så åen kan genslynges.
- at der skal anlægges en gennemgående stiforbindelse fra Vridsløselille Landsby til Hyldagerparken.
- at både et beplantningsbælte i lokalplanområdet nordlige del og beplantningsbæltet ved jernbanen mod syd, bevares.
- at de eksisterende stier og veje i Vridsløselille Landsby forlænges ind i Hyldagerkvarteret og at boliger trækkes helt ud mod Vridsløsestræde, for at skabe oplevelsen af to sammenhængende bydele.

Foruden ovenstående fysiske principper, indeholder rammelokalplanen også et forslag til en vision for hvordan Hyldagerkvarteret i overensstemmelse med Albertslund Kommunes overordnede vision kan gøres til en bydel med fokus på børnene, fællesskabet og det grønne. Visionen er baseret på en målgruppeanalyse, samt en borgerinddragelsesproces foretaget i efteråret 2016, og ønskes indarbejdet i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Der er foruden rammelokalplanen også udarbejdet et kommuneplantillæg og en § 33 afløsning.

Kommuneplantillægget gør det muligt at bygge i op til 3 etager, med en max bygningshøjde på 14 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 70. Bebyggelsesprocenten på 70 er fastsat ud fra, at det i lokalplanens delområde 2 skal være muligt at bygge op til 70 % - det vil ikke gøre det muligt at bygge i mere end 40 % i den resterende del af planområdet.

§ 33 afløsningen er en teknisk afløsning af den del af Byplanvedtægt 12, der ligger uden for Hyldagerkvarteret. Den har i praksis ingen betydning.

#### Miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget

Der er udarbejdet en miljøvurdering af forslaget til rammelokalplanen og kommuneplantillægget. I miljøvurderingen er det blandt andet undersøgt, om der er bevaringsværdige træer i området, hvor vejadgangen lægges mest hensigtsmæssigt i forhold til trafikafviklingen og hvor tæt der kan bygges på jernbanen. Miljøvurderingens resultater er indarbejdet i rammelokalplanen.

### **Lovgrundlag**

Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 om Lov om planlægning

Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018 om Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

### **Indstilling**

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at Forslag til kommuneplantillæg 8 og Forslag til lokalplan 12.7 – Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret, miljøvurdering af de to planer, samt ophævelse af dele af Byplanvedtægt nr. 12 vedtages og sendes i offentlig høring i 8 uger.

### **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen med de faldne bemærkninger og idet høringsperioden forlænges på grund af sommerferien.

Lene Rygaard Jessen (Ø) undlod at stemme.

Dogan Polat (A) og Allan Høyer (O) deltog ikke på mødet.

### **Bilag**

Forslag til tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2018 - Hyldagerkvarteret

Forslag til lokalplan 12.7 - Rammelokalplan for Hyldagerkvarteret

Miljøvurdering af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg

Ophævelse af del af Byplanvedtægt 12 (§ 33 afløsning)

# Punkt 3: MBU/ØU/KB - VVM-tilladelsen og miljøgodkendelsen til Hyldager Bakker

01.16.00-P19-3-18

## Anledning

Kommunalbestyrelsen skal godkende VVM-tilladelsen og miljøgodkendelsen til natur- og landskabsprojektet Hyldager Bakker.

## Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 12. februar 2019 udkast til VVM-tilladelse og udkast til miljøgodkendelse. De har, sammen med udkast til lokalplan og kommuneplantillæg, været i høring i 8 uger hos berørte myndigheder og borgere. Der er i alt kommet 14 høringssvar, heraf to omhandlende miljøgodkendelsen og ingen til VVM-tilladelsen. Høringssvarene er vurderet af forvaltningen, og herefter indarbejdet som foreslået ændringer og præciseringer eller omformuleret i den endelige miljøgodkendelse. Forvaltningens vurdering af høringssvarene fremgår af Hyldager Bakker Sammenfattende redegørelse, som er vedlagt som bilag. De to høringssvar omhandlende miljøgodkendelsen er vedlagt som bilag.

### VVM-tilladelsen

VVM-tilladelsen er baseret på vurderinger af bl.a. natur, miljø og trafik i miljøkonsekvensrapporten. Der er ikke indkommet høringssvar i forhold til udkast til VVM-tilladelse. Derfor er vilkårene i VVM-tilladelsen ikke ændret. Vilkaere skal opfyldes, for at projektet kan realiseres. VVM-tilladelsen er vedlagt som bilag.

### Miljøgodkendelsen

Miljøgodkendelsen indeholder vilkår, der skal sikre, at modtagelsen og indbygning af jord sker uden risiko for grundvand og vandløb. Der er indkommet to høringssvar, fra Albertslund Kommune, bygherre (høringssvar nr. 3), og fra Naturgruppen Albertslund (høringssvar nr. 8). Det drejer sig om tidsperioder for etablering af jordvoldene herunder forarbejder, som skubbes eller forlænges 3-6 måneder, præciseringer om opbygning af jordvoldene, samt ændring og præciseringer af modtagekontrol og egenkontrol, alt sammen afledt af justeringer af projektet og ønsket om overvågning af grundvandet.

Det har betydet, at vilkår i miljøgodkendelsen er ændret bl.a. at jordvold SYD afsluttes med udgangen af 2021, at jordvold NORD afsluttes med udgangen af 2024, at det præciseres at der maksimalt indbygges 70 % lettere forurennet jord og minimum 30 % ren jord, at beskrivelse af modtagekontrollen godkendes af Albertslund Kommune, og at der udtages stikprøver af jorden hver 14. dag. Høringssvar og ændringsforslag fremgår af den sammenfattende redegørelse. Udkastet fra høringen til miljøgodkendelse er vedlagt som bilag, og ændring af selve teksten i vilkårene fremgår af notat om ændringer i miljøgodkendelsen som følge af høringssvar, som er vedlagt som bilag.

Når VVM-tilladelsen og miljøgodkendelsen er godkendt af kommunalbestyrelsen, skal de begge offentliggøres i fire uger, hvor de efter miljølovgivningen kan påklages.

## Lovgrundlag

VVM-tilladelsen: Meddeles efter Miljø- og Fødevareministeriets lovebekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om lov om miljøvurdering af planer og programmer og miljøvurdering af konkrete projekter (VVM), § 25.

Miljøgodkendelsen: Meddeles efter Miljø- og Fødevareministeriets lovebekendtgørelse nr. 1121 af 3. september 2018 om lov om miljøbeskyttelse, § 33.

Miljøgodkendelsen erstatter delvist VVM-tilladelsen jf. Miljø- og Fødevareministeriets bekendtgørelse nr. 1470 af 12. december 2017 om samordning af miljøvurderinger og digital selvbetjening m.v. for planer, programmer og konkrete projekter omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), § 10.

## **Miljøkonsekvenser**

Det vurderes på baggrund af ansøgning om VVM-tilladelse og miljøgodkendelse, suppleret med indarbejdelse af høringssvar, at påvirkning af miljø og natur kan ske i overensstemmelse med gældende regler og uden at være årsag til væsentlige gener og påvirkninger i og af omgivelserne, så længe vilkår i VVM-tilladelsen og i miljøgodkendelsen følges og overholdes.

## **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at VVM-tilladelse for Hyldager Bakker godkendes og
2. at miljøgodkendelse for jordvolde langs Holbækmotorvejen og jernbanen godkendes.

## **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen, idet der til den videre behandling medsendes notat om definition af lettere forurennet jord.

Dogan Polat (A) og Allan Høyer (O) deltog ikke på mødet.

## **Bilag**

Sammenfattende redegørelse

Høringssvar Albertslund Kommune Bygherre - miljøgodkendelse

Høringssvar, Naturgruppen

VVM-tilladelse for Hyldager Bakker endelig 19052019

Udkast miljøgodkendelse støjvolde langs motorvej 21.01.2019

Ændringer i miljøgodkendelsen som følge af høringssvar

## **Punkt 4: MBU/ØU/KB - Hyldager Bakker - licitation jordentreprise**

04.01.10-P20-1-19

### **Anledning**

Der søges om godkendelse af jordentreprenør efter afholdelse af licitation til gennemførelse af natur- og landskabsprojekt Hyldager Bakker.

### **Sagsfremstilling**

På kommunalbestyrelsesmødet den 12. februar 2019 blev der blandt andet givet anlægsmidler til jordprojektet.

Jordprojektet omfatter en stor jordentreprise, som indeholder de indledende arbejder til gennemførelse af projektet, herunder adgangsveje i terræn, byggeplads, modtageanlæg samt rydning af resterende træbevoksning og muld i projektområderne. Derudover indeholder jordentreprisen indvejning af jord og opbygning af Hyldager Bakker samt etablering af asfalterede stier og såning af græs. Jorden der bygges ind er minimum 30% ren jord og maksimalt 70 % lettere forurenede jord i kategori 1 og 2 med særlige krav til flygtige stoffer i henhold til miljøgodkendelsen.

Der har været afholdt EU-udbud med prækvalifikation på den samlede jordentrepriseopgave, der løber fra 1. juli 2019 til ultimo 2023.

Udbuddet og kontrakten er opbygget på en sådan måde, at Albertslund Kommune kan opsiges kontrakten, hvis forudsætningerne for gennemførelse af Projekt Hyldager Bakker ikke længere er til stede. Se vedhæftede notat fra COWI A/S om Exit - muligheder.

Der var 3 entreprenører og en vognmand, der blev prækvalificerede og 3 entreprenører der bød. COWI A/S har gransket alle tilbuddene grundigt og indstillet lavestbydende som vinder. Indstillingsnotat fra COWI A/S er vedhæftet.

Det vindende tilbud var i overensstemmelse med budgettet og forvaltningen ønsker derfor, at der indgås kontrakt med lavestbydende.

### **Økonomi**

Økonomien til gennemførelse af arbejderne i 2019 afholdes indenfor de allerede bevilligede anlægsmidler. De kommende års udgifter vil blive søgt bevilget i kommende indstillinger.

### **Indstilling**

Direktøren for. By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der indgås kontrakt med lavestbydende om udførelsen af jordentreprisen i Projekt Hyldager Bakker.

### **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen.

Lars Gravgaard Hansen (C) og Lene Rygaard Jessen (Ø) undlod at stemme.

Dogan Polat (A) og Allan Høyer (O) deltog ikke på mødet.

## **Bilag**

Indstillingsnotat - Evaluering af tilbud (002)

Hyldager Bakker - Exit muligheder