

REFERAT Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) d. 19-01-2015

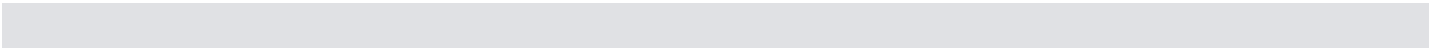
Mødedato Mandag d. 19. januar 2015 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 915

Indholdsfortegnelse

Orientering fra formanden.....	3
Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	4
17.4 Albertslund Midtby - Udviklingsplan for Albertslund Midtby - En overordnet ramme.....	5
17.4 Albertslund Midtby - Kongsholmcentret - Genopførelse af bygning M - Totalrådgiverudbud....	7
Eventuelt.....	9

Orientering fra formanden



Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

Baggrund

- A. Parkeringsplads ved plejecenter, sundhedshus og Kvickly

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, miljø & beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 19-01-2015

Punktet blev taget af dagsordenen.

17.4 Albertslund Midtby - Udviklingsplan for Albertslund Midtby - En overordnet ramme

Baggrund

Der skal ifølge Budget 2015 arbejdes med en udvikling af Albertslund Midtby og der er nedsat et §17,4 Udvalg, der skal arbejde med en samlet udviklingsplan for området.

Albertslund Midtby er i Kommuneplan 2013 defineret som et større byområde, der har sit udspring i butiks- og handelscenteret Albertslund Centrum med en blanding af store og små butikker og en koncentration af kommunale funktioner inden for kultur, undervisning og administration. Tæt på Albertslund Centrum ligger de almene boligområder Rådhusdammen, Albertslund Syd og Vest, Hedemarken, Blokland og Solhusene, der alle bliver renoveret og fornyet de kommende år. I samme område og tættest på S-togstationen ligger også Vridsløselille Statsfængsel med sine karakteristiske stjerneformede bygninger og parklignende område, der i begyndelsen af 2017 nedlægges som fængsel. Hyldagerskolen er områdets skole og Vridsløselille Svømmehal benyttes af mange, også uden for Albertslund. Længst væk ligger Hyldagergrunden, en af de få tilbageværende ubebyggede kommunale grunde, tæt på både by og attraktive grønne områder. Albertslund Midtby er forbundet med resten af Albertslund med store og mindre veje, cykel- og gangforløb og grønne strukturer. En del af infrastrukturen udgør også barrierer mellem de forskellige bydele, som for eksempel jernbanen og Roskildevej.

Albertslund Midtby er altså samlet set et meget varieret område, der har potentialet til at blive et mere fortættet og samlet byområde. En udvikling der allerede er i gang med opførelsen af det nye sundhedshus, plejecenter, plejeboliger og ny dagligvarebutik. I begyndelsen af 2017 nedlægges Vridsløselille Statsfængsel og Kriminalforsorgen flytter fængselsfunktionerne til et nybygget fængsel på Falster. Det åbner mulighed for at der kan ske en byudvikling af et større og centralt beliggende område i Albertslund. I løbet af 2015 vil Statens Ejendomsselskab Freja Ejendomme påbegynde en overtagelse af ejendommen med det mål at skabe grundlag for nye anvendelser.

Formål med en udvikling af Albertslund Midtby

En udvikling af Albertslund Midtby skal være med til at løse en række af de strukturelle udfordringer, som Albertslund står over for. Det drejer sig først og fremmest om kommunens faldende befolkningstal, der står i kontrast til den vækst og byforøgelse, der i øjeblikket finder sted i København og andre dele af Hovedstadsområdet. Det er en byvækst hvor mange nye borgere hver måned søger til hovedstaden, en vækst som Albertslund Kommune kan få del i ved at arbejde målrettet med at gøre byen attraktiv på en række centrale punkter og udnytte de mange kvaliteter som Albertslund allerede har. Her spiller Albertslund Midtby en afgørende rolle, hvor en udvikling af området skal styrke kommunens økonomi, blandt andet ved at skabe grundlag for at tiltrække et stort antal nye borgere.

Der er to formål med at udarbejde en overordnet ramme for en udvikling af Albertslund Midtby. Det ene er at have et grundlag at indgå et partnerskab om en udvikling af området med Freja Ejendomme på. Det andet er at afstikke en retning for udviklingen, så der kan laves delplaner for de enkelte udviklingstræk, sætte konkrete projekter i gang, herunder salg af kommunale arealer og investeringsplaner for nye byrum og forbindelser, udarbejdelse af plangrundlag og inddragelse af nuværende og potentielt nye borgere.

Tre overordnede indsatser

En udvikling af Albertslund Midtby er en fortsættelse af de mål og tiltag, der er formuleret i Albertslund 2024, hvor området spiller en central rolle for den samlede bys udvikling. I en udvikling af Albertslund Midtby skal Albertslunds mange kvaliteter aktivt i spil – nærhed til grønne områder, et trygt stisystem, velfungerende boligområder, et fællesskab omkring miljø, kulturtilbud af høj kvalitet, fritidstilbud til børn og unge og innovative løsninger omkring ny belysning. Kvaliteter, der skal styrkes, gøres endnu mere synlige og tilgængelige og kobles med smart city løsninger, så Albertslund Midtby kan udvikle sig til en bæredygtig og attraktiv bydel i Hovedstadsområdet.

Udviklingsplanen beskriver derfor tre overordnede indsatser:

- Udvikle en sammenhængende by med gode mødesteder
- Udvikle en bymidte med varierede og attraktive funktioner
- Udvikle nye boligområder med fokus på fællesskab og miljømæssig bæredygtighed

De første skridt

De første skridt i planen er en udvikling af kommunale arealer til boliger. Det drejer sig om Hyldagergrunden (ca. 300 boliger), Hotelgrunden (ca. 125 boliger) og Albo Omsorgscenter. Parallelt med de planer indledes der i 2015 et tæt samarbejde med Freja Ejendomme om en udvikling af fængselsområdet. Ligesom der løbende skal arbejdes med de behov for nye infrastrukturelle forbindelser i og omkring Albertslund Midtby, der opstår i takt med at området udvikles.

I forbindelse med at planen tager form og de enkelte dele kommer i spil som konkrete udviklingsprocesser- og planer, er en vigtig del af indsatsen at inddrage både nuværende og potentielt nye borgere. Og da en udvikling af Albertslund Midtby omfatter mange forskellige elementer foreslås det, at der udarbejdes planer for kommunikation og inddragelse med udgangspunkt i tre emner: Boliger, Infrastruktur og Omdannelse af Vridsløselille Statsfængsel (i partnerskab med Freja Ejendomme).

Aktuelt er der sat en kortlægning i gang omkring støjforholdene på Hyldagergrunden, der vil resultere i en vurdering af de tiltag, der kan begrænse støjen fra motorvej, jernbane og motorsportcenter, der er en forudsætning for at der kan opføres boliger på grunden. Derudover har Albertslund Kommune fået en henvendelse fra TLC Ejendomme, der ønsker at opføre en boligbebyggelse på Hotelgrunden med ca. 125 private udlejningsboliger. TLC Ejendomme har opført et lignende byggeri i Herlev. Med hensyn til Albo Omsorgscenter besluttede Kommunalbestyrelsen i december 2014, at centeret skal ophøre med fungere som omsorgscenter i slutningen af 2016, hvilket gør det muligt at arbejde med en omdannelse til boliger. På sigt kan også andre arealer komme i spil som nye boligområder. For eksempel at der indrettes boliger i fængselsbygningerne eller bygges nye boliger på arealet omkring, ligesom det kommunale areal Kongsholmarealet på et tidspunkt kan komme i spil.

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at udviklingsplanen godkendes som den overordnede ramme for en udvikling af Albertslund Midtby,
2. at der laves en plan for kommunikation og borgerdeltagelse inden for tre områder: Boliger, Infrastruktur og Omdannelse af Vridsløselille Statsfængsel (i partnerskab med Freja Ejendomme).

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 19-01-2015

Tiltrådte indstillingen.

17.4 Albertslund Midtby - Kongsholmcentret - Genopførelse af bygning M - Totalrådgiverudbud

Baggrund

Der skal tages stilling til indgåelse af kontrakt med det vindende team til totalrådgiver efter et udbud. Team 3 v. Rørbæk & Møller Aps. indstilles som totalrådgiver på genopførelse af bygning M.

Efter godkendelse af skitseforslaget til en genopførelse af bygning M i Kongsholmcentret, har der været afholdt prækvalifikation i EU-udbud for at finde en totalrådgiver. Ud af 21 teams blev der valgt 5 teams som Alberslund Kommune ønskede at arbejde videre med. Efterfølgende har de 5 teams modtaget et udbudsmateriale, beskrivende krav til totalrådgiveren og kommunens ønsker for den nye bygning. Ud af 5 teams er 4 kommet med bud på pris, proces og organisation. 1 team har afstået og ønskede ikke at afgive bud.

KUBEN Management har været bygherrerådgiver på prækvalifikationen og udbuddet af totalrådgivningen. For at vælge det rette team, til det videre samarbejde med kommunen og forsikringen, har der været lagt vægt på rådgivere med erfaring og miljørigtig tilgang til lignende byggeri. Derudover har rådgiver opstillet en proces for det samlede arbejde, så Kongsholmcentret kan blive et omdrejningspunkt for innovativ tankegang og en daglig glæde for brugerne. Alle de indkomne bud på opgaven er gransket og karakterne er givet, således at det rigtige team vinder opgaven. Teamliste og pointskema er bilagt.

Totalrådgiver er efter kontraktforhandlinger klar til at arbejde hen mod et projektforslag, der skal fremlægges for kommunalbestyrelsen medio 2015. Projektforslaget vil indeholde forslag til bygningen, hvor enkelte vigtige parametre kan vælges til eller fra. Projektforslaget bliver udarbejdet i et samarbejde mellem totalrådgiver og By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse. Efter godkendelse af projektforslag arbejdes med den endelige projektering og et udbud i hovedentreprise. Resultatet af hovedentreprisen fremlægges §17.4 udvalget og kommunalbestyrelsen. Genopførelse af bygning M forventes at kunne starte ved udgangen af 2015 og ibrugtagning planlagt til udgangen af 2016.

Med den nye multifunktionelle bygning M vil Kongsholmcentret kunne indgå i den fremtidige byudvikling.

Økonomi og finansiering

Genopførelse af bygning M finansieres af Alm. Brand.

Øvrige udgifter der skal finansieres af Albertslund Kommune er udgiften til renovering af kælderen for skimmelsvamp og hærværk, opgradering fra bygningsreglement 2008 til bygningsreglement 2015 idet forliget kun dækker en genopførelse til 2008 standard. En option med solceller og grønt tag hører under Albertslund Kommune. Beløb til disse udgifter er ikke fastlagt, men skal bevilliges i 2015 og 2016.

Fordelingen mellem nødvendig finansiering i 2015 og 2016 ligger som nedenstående.

2015	Tørring og skimmelsvampsrensning af kælderen
2016	Opgradering af genopførelse fra BR08 til BR15
2016	Solceller og grønt tag

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der indgås kontrakt med Rørbæk & Møller Aps. som totalrådgiver.

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 19-01-2015

Tiltrådte indstillingen.

Eventuelt

