

REFERAT Byudvikling (§ 17 stk. 4 udvalg) d. 19-11-2024

Mødedato Tirsdag d. 19. november 2024 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Mødedeltagere Formand Dogan Polat (A), Marianne Burchall (A), Vivi Nør Jacobsen (F), Billal Zahoor (C), Claus Rasmussen (V)

Indholdsfortegnelse

§17.4 Byudvikling - Godkendelse af dagsorden.....	3
§17.4 Byudvikling - Præsentation af anvendelse af bevaringsstrategi i forbindelse med lokalplanlægning.....	4
§17.4 Byudvikling - Drøftelse af transformation af Værkstedbygningerne på Vridsløse.....	6
§17.4 Byudvikling - Drøftelse af disponering i Nøglehullet på Vridsløse.....	8
§17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden.....	10
§17.4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	11
§17.4 Byudvikling - Eventuelt.....	12
Underskriftsblad.....	13

Punkt 1: §17.4 Byudvikling - Godkendelse af dagsorden

00.00.00-A26-21-22

Anledning

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 2: §17.4 Byudvikling - Præsentation af anvendelse af bevaringsstrategi i forbindelse med lokalplanlægning for Vridsløse

01.02.17-P16-1-23

Anledning

Udvalget præsenteres for, hvordan indholdet i bevaringsstrategien for Vridsløse anvendes i forbindelse med udarbejdelse af et konkret lokalplanforslag.

Sagsfremstilling

I februar 2023 vedtog Kommunalbestyrelsen rammelokalplan 13.9 for Vridsløse, hvori områdets bevaringsværdige bebyggelse og områdets kulturhistoriske miljø blev udpeget. I arbejdet med de kommende byggeretsgivende lokalplaner vil forvaltningen sammen med Enggaard fastsætte konkrete bestemmelser for både de bevaringsværdige bebyggelser og kulturmiljøet. For at sikre en sammenhængende tilgang til udviklingen af de bevaringsværdige bebyggelser og kulturmiljøet i projektets kommende faser, har Freja Ejendomme og Enggaard udarbejdet en bevaringsstrategi for området. (bilag)

Enggaard præsenterede på 17.4-byudviklingsmøde den 19. september 2023 det foreløbige indhold i bevaringsstrategien samt Enggaards indledende tanker om, hvordan den kan bruges i forbindelse med lokalplanlægningen. Siden udvalgsrådet har Enggaard færdiggjort strategien. På baggrund af oplægget fra Enggaard protokollerede udvalget:

”at udvalget ønsker at få præsenteret arbejdet med bevaringsstrategien igen. Præsentationen skal ske i tilknytning til en konkret lokalplanproces, så anbefalingerne fra bevaringsstrategien knyttes til deres anvendelse i lokalplanarbejdet.”

Siden Kommunalbestyrelsen den 14. februar 2023 vedtog startredegørelsen for Hængslet har forvaltningen samarbejdet med Enggaard om at udarbejde forslag til den anden byggeretsgivende lokalplan for Vridsløse. Udvalget præsenteres derfor med denne sag for, hvordan bevaringsstrategien anvendes i forbindelse med dette lokalplanforslag.

Den anden byggeretsgivende lokalplan følger afgrænsningen besluttet af Kommunalbestyrelsen den 19. marts 2024, og behandler primært de sydøstlige arealer af Vridsløse. Af bevaringsværdig bebyggelse behandler den anden byggeretsgivende lokalplan bagboligen, værkstedsbygningerne og fængselsmuren, som er udpeget som bevaringsværdige i rammelokalplanen. Ved brug af indholdet i bevaringsstrategien er bygningerne behandlet ud fra deres karakteristika og potentiale. Bearbejdningen tager afsæt i de enkelte bygninger, og er derfor også forskelligartet, og spænder bredt ved både at rumme en renovering, der tilbagefører bagboligen til sin oprindelige stand med få ændringer, til en omfattende transformation og tilbygning af værkstedsbygningerne, der udvikler bygningernes anvendelse (bilag).

Udvalget præsenteres på mødet for arbejdet med lokalplanen og bevaringsstrategien forud for den politiske behandling af lokalplansforslaget, der forventes forelagt i løbet af første halvår af 2025.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at udvalget tager oplægget om bevaringsstrategien for Vridsløse til efterretning, og kommer med evt. anbefalinger til den videre behandling af lokalplanforslaget med henblik på at fremsætte eventuelle bemærkninger sammen med behandling i Miljø- og Byudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bilag

Bevaringsværdige bygninger

Præsentation bevaringsstrategi

Analyse og Værdisætning_N001 del 1

Analyse og Værdisætning_N001 del 2

Analyse og Værdisætning_N001 del 3

Analyse og Værdisætning_N001 del 4

Punkt 3: §17.4 Byudvikling - Drøftelse af transformation af Værkstedbygningerne på Vridsløse

01.02.05-P16-18-23

Anledning

Udvalget skal drøfte, om det præsenterede forslag for Værkstedbygningerne kan indarbejdes i den anden byggeretsgivende lokalplan for Vridsløse.

Sagsfremstilling

I masterplanen for Vridsløse, vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 13. september 2022, er værkstedbygningerne udpeget som bevaringsværdige med mulighed for transformation (se kortbilag). I rammelokalplan 13.9 for Vridsløse, vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 14. februar 2023, er intentionen om at bevare værkstedbygningerne videreført. Ingen af disse planer tager konkret stilling til, hvordan en transformation af de bevarede bygninger skal udformes. Den nærmere konkretisering af disse bygningers endelige udtryk behandles i forbindelse med den byggeretsgivende lokalplan.

I arbejdet med den anden byggeretsgivende lokalplan for Vridsløse, igangsat af Kommunalbestyrelsen den 14. februar 2023, behandles de bevaringsværdige værkstedbygninger. Enggaard har anmodet Albertslund Kommune om at tage stilling til, om bygningerne kan undergå en transformation, hvor værkstedbygningerne nedrives for efterfølgende at blive genopført og udbygget med en etage.

Ønsket kommer som en konsekvens af, at Enggaard har genbesøgt deres erhvervsstrategi for det samlede byudviklingsområde efter erhvervelsen af Roskildevej 161-163. Inden købet af naboejendommen havde A. Enggaard forudsat en større andel erhverv i værkstedbygningerne, som de nu i højere grad ønsker at overflytte til Roskildevej 161-163 og centralisere i bygningerne omkring "Porten". Enggaard har på denne baggrund undersøgt muligheden for i stedet at indrette boliger i værkstedbygningerne fremfor erhverv. Tekniske undersøgelser viser, at kommende boliger kan indrettes mest hensigtsmæssigt, hvis det tillades at bygningerne nedrives for efterfølgende at blive genopført.

Forvaltningen har i samarbejde med Enggaard undersøgt denne løsning og anbefaler, at der arbejdes videre med den, da det øger andelen af rækkehuse i det samlede byudviklingsområde, da erhvervsarealerne, der ellers var tiltænkt værkstedbygningerne, i stedet findes på Roskildevej 161-163 og centralt i "Porten". Den foreslåede transformation omfatter en større del af værkstedbygningerne end masterplanen for Vridsløse udpeger. Transformationen vil derved genskabe en større andel af områdets oprindelige bebyggelse, end der har været planlagt for.

For at sikre de bedste vilkår for en transformation anbefaler forvaltningen, at der i den anden byggeretsgivende lokalplan for Vridsløse stilles krav om, at en genopførsel af værkstedbygningerne sker på den samme placering som bygningerne har i dag. Desuden skal der stilles krav om at de karakteristiske dele af værkstedbygningen, facaden mod syd med murpiller, genopbygges ens med dens nuværende udseende. Derudover anbefaler forvaltningen, at der arbejdes med en aftale mellem Albertslund Kommune og Enggaard om, at de oprindelige mursten anvendes til genopførelsen.

På mødet vil forvaltningen præsentere overvejelserne om transformationen af værkstedbygningerne samt et forslag til, hvordan en endelig udformning af bygningerne kan se ud.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at udvalget drøfter muligheden for, at værkstedbygningerne genopføres og indrettes til boliger, og kommer med eventuelle bemærkninger til det videre arbejde med transformationen af de eksisterende bygninger i forbindelse med udarbejdelse af den anden byggeretsgivende lokalplan for Vridsløse.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet

- at det bevaringsværdige udtryk i Værkstedsbygningerne skal bevares, herunder genbrug af mursten,
- at der er behov for, at materialevalg og udtryk på Værkstedsbygningerne understøtter dette,
- at den foreslåede fortætning, ikke må overskride rammelokalplanens samlet bebyggelsesprocent og grønne opholdsarealer og
- at den fortætning, der sker i denne lokalplan skal hentes igennem de ændringer af Nøglehullet, som bliver vist under dagsordenspunkt 4.

Bilag

Udpegning af værkstedsbygningerne

Præsentation om Værkstederne

Punkt 4: §17.4 Byudvikling - Drøftelse af disponering i Nøglehullet på Vridsløse

00.01.00-A00-3-23

Anledning

Forvaltningen fremlægger bygherres oplæg til omdisponering af boligbyggeri i det nordvestlige delområde af Vridsløse – Nøglehullet.

Sagsfremstilling

A. Enggaard, Freja Ejendomme og Albertslund Kommune udarbejdede i fællesskab masterplan for Vridsløse, der blev politisk godkendt den 13. september 2022.

Sideløbende med masterplanens endelige vedtagelse erhvervede A. Enggaard naboejendommen Roskildevej 161-163, hvor Kommunalbestyrelsen på møde den 21. juni 2022 besluttede, at området kunne indarbejdes i udviklingen af Vridsløse. Senest har Kommunalbestyrelsen den 16. april 2024 besluttet, at lokalplanetaperne for Vridsløse ændres, hvilket medfører at Roskildevej 161-163 medtages i lokalplan 3 for Vridsløse.

Efter erhvervelsen af Roskildevej 161-163 har A. Enggaard genbesøgt bebyggelsens disponering i kvarteret Nøglehullet (tidl. Frugtlunden). Området er i masterplanen disponeret ud fra de eksisterende matrikulære grænser, bl.a. grænsen ind mod Roskildevej 161-163, se bilag "Situationsplan". Da A. Enggaard nu ejer begge matrikler, er det muligt at sammentænke arealerne på anden vis, end i forbindelse med masterplanen. Derved kan skabes en større forskel på bebyggelsesstrukturen i de to rækkehusområder – hhv. Nøglehullet og Muren, se bilag "Præsentation".

I masterplanen er Nøglehullet udlagt som et boligområde med en blanding af rækkehuse og etageboliger, hvor bebyggelsen er placeret på rækker med op til 10 huse i én række. Centralt i området ligger kvarterspladsen, der omkranser de to tidligere medarbejderboliger, der bevares.

I forslaget til omdisponering af Nøglehullet fastholdes området som et blandet rækkehus- og etageboligområde. Boligerne placeres i klynger, hvor hver klynge placerer sig om et mindre grønt område, der kan indrettes til ophold og leg. Dette medfører, at kvarterspladsen gøres mindre end i masterplanen, til gengæld anlægges der fællesområder indenfor hver klynge, der muliggør mindre, lokale fællesskaber, hvilket disponeringen i masterplanen ikke på samme måde muliggør.

I dialogen mellem A. Enggaard og Albertslund Kommune er forslaget til omdisponering af Nøglehullet holdt op imod masterplanens seks hovedgreb:

- Stedets egenart og kulturhistorie bevares og forstærkes,
- Grønne områder som strukturerende greb,
- Kvarterer med særlig identitet,
- Kvarterspladser som lokale fællesskabsrum,
- Gode forhold for bløde trafikanter og gode forbindelser,
- Begrænsning af biltrafik - parkering i randzonen.

Det er forvaltningens vurdering, at masterplanens principper fortsat overholdes med omdisponeringen af kvarteret. Den nye disponering ændrer ikke den maksimale højde i kvarteret, mængden af udendørs fællesarealer og der tilføres hellere ikke flere kvadratmeter til kvarteret.

En nærmere gennemgang af forskellene mellem masterplanen og omdisponeringen, sammenholdt med masterplanens hovedgreb, kan findes i præsentationen, der gennemgås på mødet, se bilag "Præsentation - Omdisponering af Nøglehullet".

Omdisponeringen af Nøglehullet vil indgå som en del af startredegørelsen for lokalplan 3, der forventes forelagt på møde i Miljø- og Byudvalget, Økonomiudvalget og i Kommunalbestyrelsen i primo 2025.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at udvalget drøfter sagen og kommer med eventuelle bemærkninger fra udvalget til brug for det videre arbejde med byomdannelsen på Vridsløse.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet

- at det klæder området omkring Nøglehullet at have fået færre kvadratmeter,
- at de færre kvadratmeter i dette område legitimerer fortætningen omkring Værkstedsbygningerne og
- at de grønne fællesarealer, er både for de små og store fælleskaber for beboerne.

Bilag

Situationsplan_1-1000-med_ændret_Skydebane m navne MP-01

Præsentation Nøglehullet

Punkt 5: §17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden

00.00.00-A26-22-22

Anledning

Orienteringssager.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 6: §17.4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.00.00-A26-21-22

Anledning

Orienteringssager.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 7: §17.4 Byudvikling - Eventuelt

00.00.00-A26-20-22

Anledning

Eventuelt.

Beslutning

Intet.

Punkt 8: Underskriftsblad

00.00.00-A26-19-22

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der underskrives af deltagerne ved mødets afslutning.

Medlemmer af §17.4 Byudvikling

Formand Dogan Polat (A)

Marianne Burchall (A)

Claus Rasmussen (V)

Billal Zahoor (C)

Vivi Nør Jacobsen (F)

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at protokol og deltagelse i mødet godkendes via digitalt underskriftsblad.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.