

# REFERAT Byudvikling (§ 17 stk. 4 udvalg) d. 25-10-2022

**Mødedato** Tirsdag d. 25. oktober 2022 kl. 16:30

**Mødested** Mødelokale 1 forhallen

## Indholdsfortegnelse

Tema - Præsentation af scenarier for byudvikling i kommuneplanrammeområde BE13.....	3
Tema - Workshop Principper for udviklingen af Hersted Industripark.....	5
§17,4 Byudvikling - Orientering fra formanden.....	8
§17,4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse.....	9
§17,4 Byudvikling - Eventuelt.....	10
Underskriftsblad.....	11

# Punkt 1: Tema - Præsentation af scenarier for byudvikling i kommuneplanrammeområde BE13

01.02.05-P16-31-20

## Anledning

Bygherre for kommuneplanrammeområde BE13 i Hersted Industripark ønsker en anden bebyggelsesprocent end den Kommuneplan 2022 giver mulighed for. Bygherre ønsker derfor at præsentere scenarier for deres ønskede udvikling i området.

## Sagsfremstilling

Bygherre ønsker at byudvikle hele eller dele af området i kommuneplanramme BE13, beliggende i Hersted Industripark vest for Smedeland, syd for Naverland og nord for Gamle Landevej. Området har et areal på ca. 88.000 m<sup>2</sup> (Se kortbilag). I forbindelse med udviklingen ønsker bygherre, at præsentere scenarier med varierende bebyggelsesprocenter for udviklingen i den nordlige del af det stationsnære område langs Naverland. Bebyggelsesprocenten i området er, ifølge Kommuneplan 2022, 70 % og bebyggelse kan opføres i op til maksimalt 5 etager.

Bygherre er ved at udarbejde startredegørelse mhp. igangsættelse af arbejdet med en rammelokalplan. Startredegørelsen vedlægges, når sagen om igangsættelse af rammelokalplanlægning for Kommuneplanrammeområde BE13 lægges til politisk behandling i MBU/ØU/KB.

Byudvikling (§17, stk 4) bedes på baggrund af bygherres præsentation drøfte de præsenterede scenarier.

Hvad siger Kommuneplan 2022 – 2034 om området:

Kommunalbestyrelsen vedtog i juni Kommuneplan 2022 – 2034. Under høringen af forslaget til kommuneplan fremsendte bygherre høringssvar med ønske om en bebyggelsesprocent på 115 i hele området. Ved vedtagelsen af kommuneplanen blev følgende besluttet:

Rammeområde BE13 (Sydvangen) i forslag til Kommuneplanrammer 2022 – 2034 ændres fra:

Maks. Bebyggelsesprocent: 100 %

Til:

Maks. Bebyggelsesprocent: 125 %

Noten i rammeområde BE13 ændres fra:

"Bebyggelsesprocenten i det stationsnære kerneområde er maksimal 100 og op til maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Bebyggelsesprocenten i det stationsnære område er maksimal 70 og op til maksimalt 5 etager".

Til:

"Bebyggelsesprocenten i det stationsnære kerneområde er maksimal 125 og op til maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Bebyggelsesprocenten i det stationsnære område er maksimal 70 og op til maksimalt 5 etager."

## Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at §17.4 udvalget for Byudvikling drøfter scenarierne for byudvikling.

## Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bygherre deltog i mødet med repræsentanter fra grundejer Enemærke & Petersen, investor Pension Danmark, projektudvikler Mark Randrup og Gehl Arkitekter.

Bygherre præsenterede deres ønske till udviklingen som der generelt var en positiv stemning omkring. De primære argumenter for bygherres ønskede projekt knytter sig til 1) at projektet skaber et sammenhængende område, der binder flere karrebebyggelser sammen, hvor livet mellem bygningerne også er i fokus samt 2) at projektet skaber en god koblingen mod villabyerne og det eksisterende Albertslund. Endvidere er det også et vigtigt element at projektet respekterer masterplanens princip om at byggeriet nedtrappes med lave bygninger mod villabyerne. Konsekvenserne ved at fravige Kommuneplan 2022s bebyggelsesprocenter via et kommuneplantillæg blev også drøfte ift. hvorvidt det vil være med til at danne præcedens for udviklingen i området. Et evt. kommuneplantillæg skal udarbejdes sammen med rammelokalplanen.

Vivi Nør Jacobsen (F) og Hediye Temiz (B) deltog ikke på mødet.

Claus Rasmussen (V) deltog som gæst ved temadrøftelsen.

## **Bilag**

Kortbilag - KP-ramme BE13

BE13 Sydvangen\_Præsentation 25.10.2022

## **Punkt 2: Tema - Workshop Principper for udviklingen af Hersted Industripark**

01.02.17-P16-1-20

### **Anledning**

§ 17.4 Udvalg for Byudvikling og Miljø- og Byudvalget skal på den fælles workshop drøfte Principper for udviklingen af Hersted Industripark med henblik på at få perspektiver og anbefalinger til den endelige færdiggørelse af materialet.

### **Sagsfremstilling**

Temadrøftelse og workshop

Formålet med workshoppen er at få § 17.4 Udvalg for Byudvikling og Miljø- og Byudvalgets perspektiver og input til den endelige færdiggørelse af materialet Principper for udviklingen af Hersted Industripark.

Workshoppen tager udgangspunkt i den tidligere præsentation for Kommunalbestyrelsen den 15. marts 2022 og de deraf følgende anbefalinger fra § 17.4 Udvalg for Byudvikling og Miljø- og Byudvalget. Workshoppen fokuserer på at tydeliggøre den nye bydels liv og uderum i øjenhøjde.

På workshoppen får udvalgene skiftevis en kort introduktion til et udvalgt tema, hvorefter der gives mulighed for fælles drøftelser ved en række plancher. Workshoppen afrundes med en fælles opsamling.

På baggrund af udvalgenes input på workshoppen færdiggør forvaltningen det endelig oplæg til principper, som sendes til politisk godkendelse, så de kan indgå som en del af forvaltningens administrationsgrundlag for udviklingen af Hersted Industripark.

### **Princippernes formål og anvendelse**

Principperne er et redskab til at gøre målsætningerne for Hersted mere konkrete og operative i realiseringen af visionerne for udviklingen. Endvidere skal principperne sikre et ensartet blik på kvalitet i hele bydelen.

Principperne vil således fungere som Kommunalbestyrelsens ønsker eller krav til, hvordan den nye bydel kan indfri målene. Principperne sætter på den måde niveauet for de kommende byggeriers kvalitet og er udgangspunkt for forhandling og dialog mellem kommune og udviklere om de enkelte projekter. Herved sikres en helhed i de nye byggerier og en sammenhængende kvalitets- og målsætnings-dialog med de enkelte udviklere. Principperne kategoriserer konkrete mål for byudviklingen indenfor en række temaer.

Principperne reguleres endeligt i forbindelse med lokalplanlægningen af de konkrete projekter. De miljø- og planmæssige konsekvenser af principperne bliver derved en del af den offentlige høring inden, Kommunalbestyrelsen endeligt vedtager de respektive lokalplaner.

### **Historik**

#### **Masterplan for Hersted 2045**

Den 12. maj 2020 vedtog Kommunalbestyrelsen endeligt Masterplan for Hersted 2045. Masterplanen udstikker rammerne for omdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv. Masterplanen er en politisk vision for udviklingen af området. Vedtagelsen af masterplanen indebærer dermed ikke, at der er truffet endelig politisk eller juridisk bindende beslutning om de forhold, der er vist i planen. For så vidt angår forhold i fremtidige projekter, vil de endelige beslutninger blive truffet af Kommunalbestyrelsen i forbindelse med vedtagelse af lokalplaner.

Den 6. oktober 2020 besluttede Kommunalbestyrelsen at igangsætte udarbejdelsen af Strategi for byudvikling af Hersted Industripark samt bevillige et rådighedsbeløb til rådgivning og bistand. Strategien skal overordnet beskrive, hvordan målsætningerne i Mere Albertslund (Aktiv by med rig natur, Mangfoldig by med høj livskvalitet og Klimaby med bæredygtig innovation) konkret skal udfoldes og indarbejdes i projekter og lokalplaner. Med igangsættelsen blev det samtidig besluttet, at strategien skal indeholde følgende delleverancer: Principper for kvalitet, Katalog til dialog med udviklere samt en fysisk model af området. Katalog til dialog er efterfølgende blevet indarbejdet i principperne og fremstilles derfor ikke som et selvstændigt produkt. Udarbejdelse af den fysiske model er igangsat og færdiggøres, når principperne er endeligt godkendt.

## Principper for byudviklingen af Hersted Industripark

Den 15. marts 2022 godkendte § 17.4 Udvalg for Byudvikling og Miljø- og Byudvalget første udkast til Principper for udviklingen af Hersted Industripark. Indstillingen blev tiltrådt med en række anbefalinger til indarbejdelse i materialet samt ønsket om, at materialet drøftes i udvalgene igen forud for færdiggørelse og Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af principperne.

## Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at temaet drøftes i § 17.4 Udvalg for Byudvikling samt Miljø- og Byudvalget med henblik på at få perspektiver og anbefalinger til den endelige færdiggørelse af Principper for udviklingen af Hersted Industripark.

## Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Workshoppens overordnede tema var byen i øjenhøjde og var struktureret under tre overordnede temaer; Tema 1: Bebyggelse og arkitektur, Tema 2: Bygaden og kantzoner samt Tema 3: Byrum og gårdrum. Enhedsleder for Plan, Byg & Miljø faciliterede sammen med projektleder workshopen.

I forhold til Tema 1 så bidrog workshopen med det perspektiv, at variation i bydelen er vigtigt. Det drejer sig om variation over en bred kam, der handler om både facader (materiale, farver og strukturer), tagenes begrønning som skal forstås som både beplantede tage, men også som tage med eksempelvis solceller ligesom karrernes åbninger mod gaden også kan anvendes til at skabe variation i bebyggelsernes udtryk ved at åbningerne designes forskelligt fx i form af porte og trapper.

I relation til Tema 2 så bidrog workshopen med konkrete perspektiver eller input til ønsker for den fremtidige Bygade. Workshopen var således med til at pege på, at der i arbejdet med hævede stueetager skal være et særligt fokus på at sikre mindst muligt indkig til boligerne. Det kan fx. være ved at fravælge vinduespartier, der starter i gulvhøjde. Et yderligere perspektiv på en god Bygade i øjenhøjde var erhevervslokaler i dobbelthøjde eller 1½ plans højde samt en gade friholdt fra affaldsmolokker eller lign. affaldshåndtering. Ligesom minimal parkering og trafik i Bygaden blev drøftet.

I forhold til tredje og sidste tema så var fokus på at skabe en sammenhængende bydel, hvor flest muligt af de eksisterende træer bevares. I workshopen blev der således peget på betydningen af at have fokus på at skabe et godt flow mellem områderne dvs. et stisystem som binder området sammen på tværs af de enkelte bygherres projekter/byggerier ligesom bevægelse internt i bydelen ikke skal hæmmes af hegn i skel. Endvidere blev perspektiver på en tryk by drøftet, hvor der blev udtrykt ønske om at der arbejdes med en differentieret forståelse af begrebet "tryk by", da tryghed opleves individuelt. Forskellige typer belysning blev drøftet som en mulig måde at arbejde med differentieret tryghed.

Vivi Nør Jacobsen (F), Hediye Temiz (B), Bodil Garde (Ø) og Lars Gravgaard Hansen (C) deltog ikke på mødet.

## **Bilag**

PowerPoint\_Principper\_for\_udviklingen\_HIP

## **Punkt 3: §17,4 Byudvikling - Orientering fra formanden**

00.00.00-I00-33-21

### **Anledning**

Orienteringssager.

### **Indstilling**

Direktøren for By, Miljø, Kultur og Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Vivi Nør Jacobsen (F) og Hediye Temiz (B) deltog ikke på mødet.

## **Punkt 4: §17,4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse**

00.00.00-I00-34-21

### **Anledning**

Orienteringssager.

### **Sagsfremstilling**

A. Direktøren orienterede om igangværende planlægning af en fælles tur til Grønttorvet ifm. lokalplanlægning af Vridsløse. Der er tale om en fælles tur for Miljø- og Byudvalget og § 17.4 Byudviklingsudvalget.

### **Indstilling**

Direktøren for By, Miljø, Kultur og Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Taget til efterretning.

Vivi Nør Jacobsen (F) og Hediye Temiz (B) deltog ikke på mødet.

## **Punkt 5: §17,4 Byudvikling - Eventuelt**

00.00.00-I00-35-21

### **Anledning**

Eventuelt.

### **Indstilling**

Direktøren for By, Miljø, Kultur og Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Vivi Nør Jacobsen (F) og Hediye Temiz (B) deltog ikke på mødet.

## **Punkt 6: Underskriftsblad**

00.00.00-I00-36-21

### **Anledning**

Underskriftsblad til digital godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

Der underskrives digitalt af deltagerne ved mødets afslutning.

### **Indstilling**

Formanden indstiller,

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

### **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen.

Vivi Nør Jacobsen (F) og Hediye Temiz (B) deltog ikke på mødet.