

# REFERAT Byudvikling (§ 17 stk. 4 udvalg) d. 15-02-2022

**Mødedato** Tirsdag d. 15. februar 2022 kl. 17:00

**Mødested** Kommunalbestyrelsessalen

## Indholdsfortegnelse

§17,4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Forslag til masterplan for Vridsløse med tilhørende miljøvurder	3
§17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden.....	6
§17.4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	7
§17.4 Byudvikling - Eventuelt.....	8
Tema - Status for byudviklingen i Hersted industripark.....	9
Underskriftsblad.....	11

# Punkt 1: §17,4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Forslag til masterplan for Vridsløse med tilhørende miljøvurdering, høring

01.02.17-P16-1-21

## Anledning

Kommunalbestyrelsen skal behandle forslag til masterplanen for Vridsløse med tilhørende miljørapport og beslutte at sende forslag med tilhørende miljørapport i fem ugers offentlig høring.

## Sagsfremstilling

### Baggrund

I august 2020 indgik Freja Ejendomme købsaftale med A. Enggaard og PKA for det tidligere Vridsløselille Fængsel. I samme periode og frem til december 2020, afholdte Freja ejendomme parallelopdrag, hvor fem hold arkitekter var indbudt til at komme med forslag til en masterplan for grunden. Der blev udvalgt to vindende planer i forbindelse med parallelopdraget, som Freja og Enggaard efterfølgende har bearbejdet til én samlet plan – forslag til masterplan for Vridsløse. Albertslund kommune har samarbejdet med A. Enggaard og Freja Ejendomme om at udvikle en plan, der er med til at realisere kommunens vision ”Mere Albertslund”, om en by for børnene, det grønne og fællesskabet. Masterplanen forelægges politisk med henblik på høring.

### Gældende plangrundlag

I kommuneplan 2018-2030 giver kommuneplanrammen for Vridsløselille fængsel mulighed for at området kan bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 100 for området som helhed, hvilket planen overholder.

Bebyggelsesprocenten på 100 videreføres i kommunens forslag til kommuneplan 2022-2034, der også giver mulighed for at bebyggelse kan opføres i seks etager, med mulighed for punktvis at etablere bebyggelse i syv etager, til markering af særlig identitetsskabende steder. Ydermere fastsættes det, at der maksimalt kan etableres op til 1.600 boliger på ejendommen.

### Planens indhold

Masterplanen præsenterer udviklingen af Vridsløselille Statsfængsel, fra lukket fængselsområde til åbent boligområde, med navnet Vridsløse.

Masterplanen er bygget op om seks hovedprincipper, der forholder sig til områdets eksisterende kvaliteter, og Albertslunds historiske udformning. Principperne er; kvarterer med hver sin særlige identitet, områder til lokale fællesskaber, bevaring af eksisterende bygninger og beplantning, grønne områder som strukturerende element, gode forbindelser for bløde trafikanter samt begrænset biltrafik internt i området med parkering i randen.

Masterplanen præsenterer seks kvarterer, der tilsammen udgøre boligområdet. Bebyggelsen er en sammensætning af etageboliger og rækkehuse, og eksisterende bygninger, der transformeres til at rumme boliger og bylivsfunktioner.

Planen for Vridsløse er udformet med udgangspunkt i ”Mere Albertslund”, samt med respekt for, den eksisterende bebyggelse og beplantning. I hvert kvarter er der mindst én bevaret bebyggelse, og de nye bygninger er placeret så flest muligt af de eksisterende træer bevares.

Masterplanen præsenterer en strategi for hvilke af de nuværende bebyggelser, der bevares, samt hvordan de istandsættes og indrettes til nye anvendelser.

Masterplanen indeholder en strategi for de grønne områder og beplantningen, hvor områdernes overordnede indretning og anvendelse præsenteres. De grønne områder er sammenhængende, og placeres så de naturligt er med til at opdele områdets seks kvarterer.

De seks kvarterer varierer i højde og udformning. De sydligste bebyggelser opføres i seks etager, med punktvis dele af bebyggelsen i op til syv etager, og placeres så de afskærmer mod støjen fra togbanen. På den resterende del af grunden opføres der en blanding af etageboliger i op til fire etager samt rækkehuse.

I den nye bydel er boligudbuddet indrettet, så der er varierende størrelser på boligerne. Udover almindelige boliger planlægges der for generationsboliger og bofællesskaber.

Kvarterne er indrettet ud fra en fællesskabstanke, hvor der både er mulighed for at møde sin nabo i gården eller på gaden, samt er et fælleshus i hvert kvarter, til beboernes daglige brug.

I tillæg hertil er der planlagt for udadvendte og fællesskabsdannende funktioner i det gamle fængsel, i bygningerne omkring Egons Port. Et fællesskab med funktioner for både kvarteret og byen, med navnet Porten.

De grønne område er tildelt hver sin identitet og funktion, hvor der er lagt vægt på at skabe plads til menneskene og naturen, så Vridsløse er med til at bidrage til biodiversiteten i kommunen. I området omkring søen, vil man kunne opleve hvordan områdets udseende ændres, med et vandspejl der vil kunne stige med op til næsten tre meter, når regnen falder til hverdag.

Stierne på tværs af området er placeret i de sammenhængende grønne områder, hvor det overordnede stinet, giver mulighed for at bevæge sig på tværs og kobler sig til stinettet i kommunen.

Bilerne holdes i randen af området, hvor al parkering også er placeret. Parkeringen er primært samlet i fire mobilitetshuse, hvor bilparkeringen indrettes i bygninger, der også afsættes plads til funktioner som fælles cykelværksteder, byttestationer og lignende. Disse funktioner indpasses i stueetagerne af mobilitetshusene.

#### Interessentinddragelse

I forbindelse med udarbejdelsen af masterplan har der været afholdt møder med en række udvalgte interessenter, med henblik på at kvalificere planens indhold. Dialogen har været mellem forvaltningen i samarbejde med A. Enggaard og Freja Ejendomme med de nærmeste naboer, foreningen Vridsløselille Fængsels venner, Naturgruppen og Handicaprådet.

#### Den videre proces

Masterplanen fastlægger den overordnede struktur og vision for områdets udvikling. Der vil på baggrund af indholdet i planen blive udarbejdet en rammelokalplan samt byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte kvarterer, hvor bebyggelsen og de grønne områder vil blive videre bearbejdet og konkretiseret.

Lokalplanlægningen opstartes i de sydlige dele af grunden, hvorefter der planlægges for de mere centrale og nordlige dele af grunden.

I masterplanen er der medtaget de to kommunale grunde Alberts Vænge 3 og 5. En endelig disponering af grundene kan dog ikke findes i planen, der blot lægger op til at de skal ses i sammenhæng med den øvrige del af Vridsløse. Der er derfor flere steder i planen, hvor grundene er nedtonet. Den konkrete disponering af ejendommene skal fastlægges i et separat forløb, hvilket er politisk vedtaget den 14. december 2021.

#### Beslutninger politiske - Hedemarksvej

Det blev på kommunalbestyrelsesmødet den 9. marts 2021 og 24. juni 2021 besluttet, at Hedemarksvej kunne indgå i Vridsløse, med henblik på at vejarealet efterfølgende nedlægges og sælges. Den tidligere adgang til stationen for biler nedlægges, så det fremadrettet kun er muligt at færdes fra den vestlige del af Hedemarksvej til stationen som fodgænger eller cyklist.

I planen er der indarbejdet en forbindelse mellem de to mobilitetshuse på Hedemarksvej, så evt. trafik imellem de to huse ikke ledes ud på det overordnede vejnet.

#### Musikskole og daginstitution

Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. juni 2021, at der arbejdes videre med at finde plads til kommunens musikskole og areal til daginstitution på grunden.

#### Hængslet

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. december 2021 at indgå en projektudviklingsaftale med A. Enggaard om forkøbsret til Alberts Vænge 3 og 5 – ”Hængslet”, med henblik på at sikre en sammenhængende udvikling mellem de to ejendomme og byudviklingsområdet Vridsløse.

#### Miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljøvurdering (miljørapport) af Masterplan Vridsløse, der undersøger de miljømæssige påvirkninger af en fuld udnyttelse af masterplanens forslag til bebyggelsesplan og anvendelse. Rapporten belyser, hvilke miljøpåvirkninger masterplanen har inden for området og på omgivelserne samt hvilke afværgetiltag, der skal tages i anvendelse for at undgå væsentlige miljøpåvirkninger.

Miljøvurderingen har vist, at masterplanen kan lade sig gøre med de i rapporten beskrevne tiltag, men at der skal udarbejdes konkrete vurderinger og tiltag i forbindelse med den efterfølgende rammelokalplan og de specifikke projektlokalplaner for de forskellige kvarterer i masterplanen.

## Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse, 16. februar 2022

På baggrund af udvalgsrådet vedlægges Miljøvurdering af Albertslund Kommuneplan 2022.

## **Økonomi**

Masterplanen danner grundlag for, at en forøgelse af borgere i kommunen, som i forbindelse med den efterfølgende anlæggelse og ibrugtagelse vil have en afledt effekt på kommunale funktioner som daginstitution, skole, fritids- og kulturtilbud og lignende.

Forsyningsledninger inden for udviklingsområdet skal omlægges. Ledningerne ligger på gæsteprincip, hvilket betyder, at forsyningselskaberne, som gæst på ejendommen, skal betale omkostninger i forbindelse med flytning, ændring eller lignende arbejder, hvis grundejeren ønsker at anvende arealet på en måde, og denne ændrede anvendelse kræver dette. Flere ledningsejere vil komme til at afholde omkostninger til omlægninger, bl.a. Albertslund forsyning, der er kommunalt ejet og takstfinansieret.

## **Kommunikation**

Forslag til masterplan for Vridsløse sendes i fem ugers offentlig høring. Der afholdes borgerinformationsmøde i høringsperioden. Høringsperioden er ens med den tidligere besluttede for masterplanen for COOP, og overholder kravene for høringsperioder i lov om miljøvurdering (LBK nr. 1976 af 27/10/2021).

## **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at forslag til Masterplan for Vridsløse med tilhørende miljørapport godkendes og sendes i offentlig høring i fem uger, fra den 10. marts til og med den 18. april 2022 og
2. at der afholdes borgerinformationsmøde mandag den 28. marts 2022.

## **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen, idet udvalget orienteres om vilkårene for støjmålingerne i forbindelse med miljøvurderingen (miljørapporten).

## **Bilag**

Forslag til Masterplan for Vridsløse

Miljørapport for masterplan for Vridsløse

Bilag til miljørapport

Miljøvurdering af Albertslund Kommuneplan 2022-2034\_Endelig

## **Punkt 2: §17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden**

00.00.00-I00-33-21

### **Anledning**

Orienteringssager.

### **Sagsfremstilling**

A: orientering om fælles inspirationstur mellem MBU og §17,4 Udvalg for Byudvikling.

### **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning

### **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen, idet det ønskes at turen sker medio/ultimo maj.

## **Punkt 3: §17.4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse**

00.00.00-I00-34-21

### **Anledning**

Orienteringssager.

### **Sagsfremstilling**

A: Høring af Forslag til kommuneplan 2022 er afsluttet

Der er kommet ca 75 høringssvar fra borgere, bygherrer og virksomheder. Forvaltningen er igang med at gennemgå svarene og udarbejde hvidbogen som vil indgå som en del af den videre politiske behandling af Forslag til kommuneplan 2022

### **Indstilling**

Direktøren for By, Miljø, Kultur & Beskæftigelse indstiller,  
1. at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen.

## **Punkt 4: §17.4 Byudvikling - Eventuelt**

00.00.00-I00-35-21

### **Anledning**

Eventuelt.

### **Indstilling**

Direktøren for By, Miljø, Kultur & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Drøftelse af arbejdsformen for udvalget. Hvordan der sikres en god sammenhæng til Miljø og Byudvalget.

## **Punkt 5: Tema - Status for byudviklingen i Hersted industripark**

01.02.00-P16-2-22

### **Anledning**

Som en del af indføringen i de store byudviklingsprojekter, introduceres §17,4 Udvalget for Byudvikling og Miljø- og Byudvalget til projektet for byudvikling i Hersted Industripark. Introduktionen sker forud for udvalgenes kommende behandling af Forslag til principper for kvalitet i byudvikling i Hersted industripark, fase 1, etape 1, der beskriver retningslinjer for, hvordan området kan udvikles til en bæredygtig bydel.

### **Sagsfremstilling**

Albertslund Kommune har gennem en længere periode arbejdet med byudvikling i Hersted industripark. I maj 2020 vedtog Kommunalbestyrelsen Masterplanen Hersted 2045, med det formål at skabe en værdibaseret bydel, der med rod i FN's verdensmål og Albertslunds værdier, bliver et nyt og spændende område, som imødekommer fremtidens krav om tilgængelighed, byudvikling, befolkningstilvækst, klima- og miljøbevidsthed.

Kommunalbestyrelsen har siden vedtagelsen af Masterplanen Hersted 2045 vedtaget endelig lokalplan for Smedeland 8a, sendt forslag til lokalplan for smedeland 38 i offentlig høring, og igangsat lokalplanarbejde for Smedeland 8, Smedeland 28 og Smedeland 6. I februar 2022 behandler Miljø- og Byudvalget igangsættelsen af lokalplanlægning for Fabriksparken 3.

I september 2021 vedtog Kommunalbestyrelsen at sende forslag til kommuneplantillæg 15 - Byomdannelse af Hersted Industripark i offentlig høring.

Glostrup Kommune har i forbindelse med den offentlige høring gjort indsigelse mod planforslaget jf. planloven § 29b vedr. trafik og egne udviklingsmuligheder. Forvaltningerne er i dialog med hinanden om de fremtidige trafikforhold i Hersted, med det formål at indsigelsen trækkes tilbage og kommuneplantillægget sendes til politisk behandling med indstilling om endelig vedtagelse.

§17,4 Byudvikling og Miljø- & Byudvalget introduceres for den hidtidige proces for byudviklingen af Hersted Industripark via præsentation på mødet. Præsentationen giver udvalgene projektets baggrund og historik, samt en status på projektet.

Præsentationen skal fungere som introduktion til byudviklingen i Hersted Industripark for udvalgenes medlemmer, og som baggrund for den kommende behandling af principper for kvalitet i byudvikling i Hersted industripark, fase 1, etape 1, der forventes behandlet på udvalgsmøderne i marts og april.

### **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen.

### **Bilag**

Status for byudviklingen i HIP - KB beslutninger og Anlægsbudgetter

Status for byudviklingen i HIP - Status for lokalplanlægning



## **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 underskriftsbladet godkendes.