

# REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 09-06-2020

**Mødedato** Tirsdag d. 09. juni 2020 kl. 17:00

**Mødested** KB salen

## Indholdsfortegnelse

Tema - AMC.....	3
MBU/BSU/ØU/KB - Igangsætning af planlægning for placering af nyt AMC ved stadion.....	4
MBU/ØU/KB - Natur- og Landskabsprojekt Hyldager Bakker - frigivelse af ekstra rådighedsbeløb	8
MBU/ØU/KB - Reservation af areal til offentligt formål (daginstitution) på Hyldagergrunden.....	11
MBU/ØU/KB - Naturplan 2020 (høring).....	13
MBU/ØU/KB - Detailhandelsanalyse - ny detailhandel ved COOP og på Fængselsgrunden.....	15
MBU - Orientering fra formanden.....	18
MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	19
MBU - Eventuelt.....	21
Underskriftsblad.....	22

## **Punkt 1: Tema - AMC**

00.00.00-I00-1-19

### **Anledning**

Fælles tema for Børne- og Skoleudvalget samt Miljø- & Byudvalget.

### **Sagsfremstilling**

Fælles temadrøftelse om fremtidig placering af Albertslund Motor Center.

### **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse og Direktøren for Børn, Sundhed & Velfærd indstiller,

1. at temaet tages til efterretning.

### **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen.

Borgmester Steen Christiansen (A) deltog under punktet.

## **Punkt 2: MBU/BSU/ØU/KB - Igangsætning af planlægning for placering af nyt AMC ved stadion**

82.06.00-P20-14-19

### **Anledning**

Kommunalbestyrelsen skal beslutte at igangsætte planlægning af nyt Albertslund Motorsports Center ved Albertslund Stadion samt at sende debatoplæg for Albertslund Motorsports Center i høring fra 24. juni til 9. august 2020 - 6 1/2 uge, og at der udarbejdes beskrivelse af det fremtidige pædagogiske tilbud for AMC.

### **Sagsfremstilling**

Den 12. december 2017 besluttede Kommunalbestyrelsen at give forvaltningen mandat til forhandling af modtagelse af overskudsjord.

Den 10. april 2018 besluttede Kommunalbestyrelsen et natur- og landskabsprojekt uden AMC i Hyldagerparken og Kongsholmparken. Det blev også besluttet, at AMC skal genetableres som et klubtilbud med samme pædagogiske værdi som i dag.

Den 18. juni 2019 vedtog Kommunalbestyrelsen Lokalplan 25.6 for Hyldager Bakker.

Den 10. december 2019 vedtog Kommunalbestyrelsen at frigive rådighedsbeløb til natur- og landskabsprojekt Hyldager Bakker.

Da Hyldager Bakker er udlagt til Grøn Kile i Fingerplanen, er det ikke muligt at genetablere AMC i Hyldager Bakker eller i andre områder beliggende indenfor de grønne kiler.

Arealbehovet til bygning, parkering og baner til nyt AMC vil være ca. 20 - 25.000 m<sup>2</sup>. I afsøgning af arealer til nyt AMC har forvaltningen lagt til grund, at arealet skal være kommunalt ejet, ligge i byzone, uden for Den Grønne Kile og så fjernt fra eksisterende bebyggelse som muligt. Afsøgningen har vist, at den nordlige del af Stadion er den placering, der er den eneste mulige placering til AMC.

Der er ligeledes undersøgt mulighed for at købe eller leje bygninger i Hersted og bruge baner i Høje Taastrup og Roskilde. Ingen af disse kommuner er interesseret i at udvide banekapacitet.

Det er en forudsætning for projektets overholdelse af støjgrænseværdierne, at der køres med el-drevne maskiner.

Idet Herstedvester Landsby og boligområdet Albertslund Vest er beliggende ca. 400 m. fra de tiltænkte banearer, er det en forudsætning for ovenstående beregninger, at der etableres en støjvold rundt om AMC mod fodboldbanerne.

Adgangsvejen vil foregå via den eksisterende Gamle Landevej, som er asfalteret med en bredde på ca. 7 m., hvorfor der ikke er behov for at ændre eller udvide denne for at imødekomme AMC's behov.

### **AMC**

AMC er en fritidsklub for børn og unge i Albertslund Kommune mellem primært 10 – 18 år. Fritidstilbuddet har motorsport som et stærkt pædagogisk afsæt, og der er fokus på, at børn og unge skal tilbydes en fritidsinteresse med

mulighed for lige dele fordybelse og spænding. Man kan i dag køre både cross og gokart i klubben. Klubben har ca. 80 medlemmer, hvoraf størstedelen er drenge. Med et nyt anlæg gives AMC nogle nye rammer, og det er oplagt at overveje en bredere anvendelse af faciliteterne og en bredere profil på klubtilbuddet. Parallelt med planlægning og projektering udvikles det pædagogiske tilbud i et samarbejde med nuværende og eventuelle fremtidige brugere.

## Planforhold

Området er beliggende i byzone og er omfattet af kommuneplanramme D31 og lokalplan 9.2 "For den vestlige del af Albertslund Stadion". Området er i kommuneplanrammen udlagt til offentlige formål med anvendelse til sports- og idrætsanlæg. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til kun at omfatte sportsbaner til offentlige formål,

Etablering af en fritidsklub forudsætter derfor en ny lokalplan og kommuneplantillæg.

## VVM

Projektet må ikke gennemføres før det antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Dette undersøges ved en miljøkonsekvensrapport (VVM-redegørelse), som på det foreliggende grundlag forventes at skulle fokusere på en lang række emner, som er beskrevet i bygherres (Kommunale Ejendomme) ansøgning om udarbejdelse af VVM og vedhæftede debatoplæg.

## Debatoplæg

Planlægning af nyt AMC forudsætter vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan samt miljøgodkendelse og tilladelser efter miljøvurderingsloven. Forud for lokalplanlægningen skal der indkaldes til forslag og ideer til kommuneplantillæg og afgræsning af indhold i miljøvurderingerne i form af et debatoplæg.

## Proces

På grund af sommerferie forlænges perioden for indkaldes til forslag og ideer til kommuneplantillæg og VVM med 2 1/2 til 6 1/2 uger. Der er krav om 4 uger. Idet der er indgået aftale om frivillig VVM, kan arbejdet sættes i gang parallelt med debatperioden. Der forventes høring af forslag til lokalplan og VVM fra medio februar til medio april og endelig vedtagelse i juni 2021.

## Økonomi

Anlæggelse af et nyt AMC finansieres af Hyldager Bakker projektet. Idet Hyldager Bakker projektet er en såkaldt 'hvile i sig selv' aktivitet, skal udgifter og indtægter udligne sig over tid, og projektet må ikke generere overskud.

Da jordmodtagelsen i Hyldager projektet udbydes nu, og prisen dermed fastlægges, er det vigtigt på nuværende tidspunkt at få klarhed over de omkostninger til genetablering af AMC, der skal indregnes i Hyldager Bakker projektet, og i samme ombæring sikre AMC-projektet en tilstrækkelig økonomi.

Derfor er budgettet til genetablering af AMC nu gennemgået og opjusteret med 5 mio. kr. i forhold til tidligere fremlagte prisoverslag, til et samlet beløb på 25,9 mio. kr.

Dette skyldes dels en genvurdering af visse udgiftsposter, som eksempelvis rådgivning, ved nærmere gennemgang anslås at have været underbudgetteret hidtil. Dels at projektet er i en meget indledende fase, og fortsat indeholder en række uafklarede forhold og økonomiske usikkerheder, såsom mulig omlægning af ledningstracéer, udførelse af støjvold mm.

Det justerede estimat af omkostninger til etablering af nyt AMC på Stadion ser således ud:

Overslag på omkostninger ved etablering af nyt AMC på Stadion:

Samlet entreprise (inkl. bygning, baner, udearealer, byggemodning, støjvolde, inventar)	16,7 mio. kr.
Rådgivning (inkl. allerede udført idéoplæg)	2,8 mio. kr.
Øvrige omkostninger (VVM, forundersøgelser, landmåler, geotekniske undersøgelser, brugerworkshops, juridisk bistand, forsikring, flytteomkostninger m.v.)	2,5 mio. kr.
Genhusning	0,5 mio. kr.
Uforudseelige udgifter (15%)	3,4mio. kr.
I alt	25,9 mio. kr.
Øvrige omkostninger, som ikke kan finansieres af projektet Hyldager Bakker:	
Indkøb af el-crossmaskiner (10 stk. à 90.000 kr.)	0,9 mio. kr.
Indkøb af el-gokarts (10 stk. à 100.000 kr.)	1 mio. kr.

I sag om Hyldager Bakker, som politisk behandles samtidig med denne sag, indgår bevilling på 700.000 kr. til AMC i 2020 som anvendes til forundersøgelser, VVM og projektering.

## Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at nyt AMC placeres ved stadion,
2. at lokalplan, kommuneplantillæg og VVM for nyt AMC ved stadion igangsættes,
3. at der indkaldes til forslag og ideer til kommuneplantillæg og VVM i høring fra 24. juni til 9. august 2020 og

Direktøren for Børn, Sundhed & Velfærd indstiller,

4. at der udarbejdes forslag til indhold af det fremtidige pædagogiske indhold af AMC inden for rammen af placering af baner, klubhus og værksted på stadion til selvstændig drøftelse på Børne- og Skoleudvalget.

## Beslutning

Til indstillingspunkterne 1-3

Oversendte sagen til Økonomiudvalget.

Borgmester Steen Christiansen (A) deltog under punktet.

## Bilag

AMC på stadion

Beskrivelse af klubtilbud

AMC - Procesplan udbud efter HP

Notat om planforhold og Grøn Kile Hyldager Bakker

Støjnotat fra Sweco

Notat om sagens forløb

Økonomiske forhold vedr. flytning af AMC til Stadion

Svar på spørgsmål til MBU formand

Henvendelser til formanden

Henvendelse fra Bente Johansen

Bente Johansen - 2

Henvendelse fra Klaus Saabye m.fl

Klaus Saabye m.fl

Klaus Saabye m.fl

Klaus Saaby m.fl aktliste

Carsten Rasmussen AMC's fremtidige placering

Birgitte Durlev AMC's fremtidige placering

Jørgen Laursen, AMC

Grundejerforeningen Vest 2

Søren Kock

Susanne & Steen Hansen

Kaj & Lene Hansen

Kasper

Arbejdsgruppen - Stadion uden Motorsport

AMC Bjarke Juul

Britt Noehr Jensen

Ulla Sylvest Vestergaard

Alexander Dissing

Christina Clementsen

Michael Hertle & Karina D. Hansen

Arne Facius

Frede Vestergaard

Lea Urup

Lars Jensen

Susanne Bruhn/ Stadion uden Motorsport

Jimmi Olsson

## **Punkt 3: MBU/ØU/KB - Natur- og Landskabsprojekt Hyldager Bakker - frigivelse af ekstra rådighedsbeløb 2020 (bevilling)**

04.01.10-P20-2-19

### **Anledning**

Redegørelse for forventet merudgift på 17,5 mio. kr. og merindtægt på 16,5 mio. kr. til natur- og landskabsprojektet Hyldager Bakker. Der søges frigivet 5,5 mio. kr. i merudgifter til gennemførelse af aktiviteterne i år, samt at det samlede budget for omkostninger og indtægter fra 2020 til 2023 godkendes.

### **Sagsfremstilling**

På kommunalbestyrelsesmødet den 10. december 2019 blev der givet rådighedsbeløb til planlægning, projektering og tilsyn; trafikprojektet, jordprojektet, AMC og ledningsomlægningerne og udbud af natur- og fritidsprojektet. Arbejdet følger generelt den overordnede plan. Projektet forventes dog allerede nu at blive ca. 17,5 mio. kr. dyrere end seneste status i december 2019. Dette skyldes primært, at vinterhalvåret 2019/2020 har været præget af usædvanlig meget regn, hvilket har medført, at en del af den jord, der er modtaget, har været for våd til at indbygge uden behandling. Det har påvirket alle igangværende arbejder.

Følgende forhold er medvirkende faktorer til forventet fordyrelse af projektet (eksklusiv 0,4 mio. kr. i uforudseelige udgifter):

Jordprojekt og administration (9,7 mio. kr)

De fleste modtageanlæg for jord er ikke egnede til modtagelse af våd jord eller meget våd jord. Hyldager Bakker bygges i højden og det sætter særligt store krav til jordens indbygningsegnethed.

Omkostningerne til jordprojektet er derfor blevet større, da det har været nødvendigt at blande vådt og tør jord, før det kunne indbygges. Der er i marts og april 2020 tillige tilført kalk til jorden, da der ikke har været tør jord nok til at blande med. Dette har medført, at omkostningerne til rådgivning, kalkstabiliseringen og intern administration (HBjord) m.m. er steget. Kalkstabiliseringen har alene kostet 1,3 mio. kr.

For at være forberedt til at kunne håndtere våd jord fremover opstartes modtageanlægget i Hyldagerparken (herefter kaldt det nordlige område) inden næste vintersæson. Det var oprindelig planen, at modtageanlægget i det sydlige område skulle flyttes til det nordlige område og genbruges der. Nu er det nødvendigt at have to modtageanlæg kørende samtidig over vinteren 2020/2021 og foråret 2021.

Det var endvidere planlagt, at modtageanlægget i det nordlige område skulle nedlægges medio 2023, men erfaringerne fra det sydlige område gør, at der nu regnes med, at modtageanlægget er i gang i hele 2023.

Trafikprojekt (1,7 mio. kr.)

Trafikprojektet er blevet dyrere, da det blandt andet har vist sig nødvendigt at forstærke tilkørselsvejene i forbindelse med ekstra belastning fra den tunge lastbilstrafik, som er blevet tungere på grund af den våde jord.

Ledningsomlægninger (0,7 mio. kr.)

Der er sket en fordyrelse af ledningsomlægningerne blandt andet på grund af den ekstra meget nedbør, og områder med blød bund.

AMC (5,0 mio kr.)

Budgettet til genetablering af AMC er blevet forhøjet med 5 mio. kr. til ca. 26 mio. kr. Projektet er i en meget indledende fase, så det er fortsat meget uvist, hvad det vil komme til at koste. Der er fortsat en række økonomiske usikkerheder fx evt. omlægning af ledningstraceer, udførelse af støjvold mm. Da jorden udbydes nu og jordprisen dermed fastlægges nu, er det vigtigt på nuværende tidspunkt at sikre en tilstrækkelig økonomi til at genetablere AMC.

Indtægter

Oprindeligt var der forudsat en rumvægt af jorden på 1,8 tons/m<sup>3</sup>, men målinger i syd har vist en rumvægt på omkring 2,0 tons/m<sup>3</sup>.

Der kan således være ca. 10% flere tons jord på Hyldager Bakker end oprindeligt forudsat og dermed også en forlængelse af driftsperioden samt et bedre indtjeningspotentiale.

Pr. 1. april 2020 er der modtaget og indbygget ca. 300.000 tons jord (10% af samlet mængde) og der er lavet aftaler om modtagelse af ca. 775.000 tons jord (ca. 25 % af samlet mængde).

Det forventes, at jordmængderne vil stige fremover, primært på grund af, at der endnu kun er modtaget en begrænset mængde jord fra Hovedstadens Letbane samt, at de 2 store jordmodtagere (KMC Nordhavn og Køge Jorddepot) lukker for modtagelse af jord. Prognosen for modtagelse af jord på Hyldager Bakker er udarbejdet med den nye slutdato ultimo 2023.

Den ændrede slutdato får ingen indflydelse på, hvornår den støjdæmpende funktion er udført, og hvornår Hyldagergrunden er lydæmpet.

## **Økonomi**

For at sikre en robust økonomi i projektet er det vigtigt allerede nu at øge budgettet og dermed indtjeningen pr. tons. Budgettet tilrettes på baggrund af de erfaringer og prognoser, der nu ligger for projektet:

Da der har været en række merudgifter i både 2019 og 2020 og da der bliver en forlænget driftstid for modtageanlæggene, er der udarbejdet et revideret budget for den samlede gennemførelse af projektet og en opdateret prognose for jordmængder og indtægter.

Det samlede budget for Hyldager Bakker (2018 - 2023) er nu 145,8 mio. kr. inkl. ca. 15% i uforudseelige omkostninger. Det tidligere budget var på 128,466 mio. kr. inkl. ca. 15% i uforudseelige omkostninger, hvilket er en stigning på 17,334 mio kr.

For at kunne få en indtægt på 145,8 mio. kr. skal tariffen for modtagelse af jord øges tilsvarende. Tariffen er i dag for ren jord på 46 kr./tons og for lettere forurenede jord på 67 kr./tons. Tariffen skal derfor øges med 6-7 kr./tons fra 1. januar 2021, hvilket dog stadig er en konkurrencedygtig tarif. En mere detaljeret gennemgang af prognosen og indtægten fremgår af bilaget "Prognose for jordmængder og indtægter for Hyldager Bakker".

"Budget og cash flow maj 2020" for det nye budget, cash flow, samt tilretning af omkostninger og indtægter i henhold til seneste budget er vedlagt.

## **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at redegørelsen for natur- og landskabsprojektet Hyldagerbakker godkendes med merudgifter på i alt 17,334 mio. kr. og indtægter på i alt 16,255 mio. kr. i perioden 2020 til 2023,
2. at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 5,707 mio. kr. i 2020 til merudgifter,
3. at der afsættes rådighedsbeløb på 6,953 mio. kr. i 2021, -1,351 mio. kr. i 2022 samt 6,025 mio. kr. i 2023 til merudgifter,
4. at der flyttes indtægtsrådighedsbeløb på 4,859 mio. kr. fra 2020 til 2021 og
5. at der afsættes indtægtsrådighedsbeløb på 0,330 mio. kr. i 2021, -7,729 mio. kr. i 2022 samt -8,856 mio. kr. i 2023 til merindtægter.

## **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen.

Lene Rygaard Jessen (Ø) og Allan Høyer (O) undlod at stemme.

## **Bilag**

Prognose for jordmængder og indtægter for Hyldager Bakker

Budget og cash flow maj 2020

Bevillingsskema

## **Punkt 4: MBU/ØU/KB - Reservation af areal til offentligt formål (daginstitution) på Hyldagergrunden**

02.00.00-G01-2-20

### **Anledning**

I forbindelse med udviklingen af Hyldagergrunden skal der træffes beslutning om, hvorvidt der skal reserveres areal til offentligt formål.

### **Sagsfremstilling**

Arbejdet med at udvikle Hyldagergrunden til en nyt boligkvarter er i fuld gang. Som grundlag for et kommende udbud af Hyldagergrunden skal der træffes beslutning om, hvorvidt der skal reserveres areal til offentligt formål. Hermed sikres der mulighed for, at der kan bygges en ny daginstitution på området, og der fastholdes muligheden for bibeholdelse af Hyldagerhallen.

Spørgsmålet om reservation af areal til ny daginstitution med mere er af afgørende betydning for den endelige arealdisponering af Hyldagerkvarteret, idet arealdisponeringen er grundlaget for udarbejdelse af boligprojektets businesscase og økonomi, herunder projektets samlede udgifter og indtægter.

Ny daginstitution i Hyldagerkvarteret

I takt med byudviklingen og udbygningen af blandt andet Hyldagerkvarteret, Fængselsgrunden og flere andre områder viser befolkningsprognoserne, at der vil opstå behov for etablering af flere daginstitutionspladser i Albertslund i 2024/25 og frem. I udkastet til daginstitutionssplanen, som fremgår af budgetmappen for 2020, anbefales det, at der bygges en ny daginstitution på Hyldagergrunden i forbindelse med udviklingen af Hyldagerkvarteret for at sikre institutionsforsyningen i kommunen.

Forvaltningen foreslår, at der reserveres et areal på 5000 m<sup>2</sup> til en ny daginstitution på Hyldagergrunden og at arealet hvor Hyldagerhallen ligger indtil videre også bibeholdes.

Sagen sendes til orientering i Børne- & Skoleudvalget.

### **Økonomi**

Ved reservation af areal til en ny daginstitution, vil der blive et mindre areal, som kan sælges til boliger, hvilket igen vil medføre en mindre indtægt til kommunen. De økonomiske vurderinger af Hyldagerkvarteret er endnu ikke udført, så det er ikke muligt at angive præcist, hvor stor betydning reservationen af et areal på 5000m<sup>2</sup> til en ny institution vil få for kommunens indtægter ved udstykning af Hyldagergrunden. Det er dog muligt at sammenligne med andre arealer i kommunen, idet et andet kommunalt ejet areal på 9.833 m<sup>2</sup> netop er blevet vurderet i forhold til salg til rækkehusbyggeri i to etager med en bebyggelsesprocent på 50. Vurderingen lyder på 18,7 mio. inkl. moms. Arealet til en ny daginstitution udgør cirka 5000m<sup>2</sup>, og det vurderes derfor at udgøre en værdi på omkring 9 mio. kr. inkl. moms.

### **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der reserveres et areal på 5000 m<sup>2</sup> til en ny daginstitution på Hyldagergrunden.

### **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen, idet det præciseres, at arealet reserveres til offentligt formål.

Allan Høyer (O) kunne ikke tiltræde.

Lene Rygaard Jessen (Ø) undlod at stemme.

## **Punkt 5: MBU/ØU/KB - Naturplan 2020 (høring)**

01.05.00-P15-1-19

### **Anledning**

Godkendelse af udkast til Naturplan 2020 samt beslutning om at sende planen med 20 forslag til konkrete biodiversitetsprojekter samt miljøvurdering i høring i otte uger.

### **Sagsfremstilling**

Biodiversitet i Albertslund

Regeringen forhandler i øjeblikket en natur- og biodiversitetspakke, der skal danne ramme om hele Danmarks arbejde med biodiversitet, og politisk eksisterer der et ønske om en decideret biodiversitetslov. Naturen i Albertslund mangler blomstrende, hjemmehørende planter, naturlig vandtilførsel og dødt ved, men frem for alt mangler den plads til at kunne brede sig. Der er i Albertslund masser af plads at udnytte til netop dette formål, primært i form af meget lidt udnyttede græsarealer med et naturindhold, der er lavt. Af disse årsager er tiden moden til et endnu mere ambitiøst arbejde med kommunens biodiversitet, hvorfor en ny kommunal naturplan er blevet udarbejdet til at komme disse problemstillinger i møde.

Revision af den eksisterende plan

Naturplan 2009 beskrev Albertslunds visioner for naturen i kommunen. Den blev i sin tid udarbejdet i samarbejde med Naturgruppen, og dette tætte samarbejde er fortsat i udarbejdelsen af udkastet til Naturplan 2020. Hovedformålet med den reviderede plan er, ligesom i Naturplan 2009, at stoppe tabet af biodiversitet - og om muligt øge biodiversiteten. For at komme i mål med dette indeholder planen helt konkrete tiltag, og dette foreslås udmøntet i 20 forslag til biodiversitetsprojekter i perioden 2020-2024. Projekterne består af genopretning af natur, etablering af ny natur samt naturformidling. Udover samarbejde om projekterne med Naturgruppen er der også samarbejdet med Naturstyrelsen i Vestskoven.

Formidling af planen

Planen er formuleret, så borgerne kan forstå og relatere til indholdet, og dette er gjort for at skabe større forståelse for naturen og dens udfordringer. Planen kan også bruges som udgangspunkt til undervisning i folkeskolen.

Pilotprojekter

I 2019 blev to pilotprojekter igangsat for at undersøge, om de påtænkte biodiversitetsprojekter ville have en virkning. Pilotprojekterne er beskrevet i planen, og illustrerer grundtanken i planens øvrige projekter, nemlig øget biodiversitet og formidling. I det første projekt blev et meget lidt udnyttet græsareal lige vest for Birkelundparken udlagt til blomstereng. Virkningen var øjeblikkelig, og biodiversiteten - især for bestøvende insekter - steg meget kraftigt.

Det andet projekt var et samarbejde med to skoleklasser fra Albertslund, hvor der blev udlagt gydegrus til ørreder i Store Vejleå. Ved gennemførelse af projektet blev der etableret bedre gydemuligheder for åens lille bestand af ørreder. Projektet havde også et stærkt fokus på formidling til skoleklasserne. Skoleklasserne ønskede efterfølgende at deltage i mere naturarbejde fremover.

Høring

Planen sendes i otte ugers høring den 19. juni til den 14. august, hvis den indledningsvis godkendes. Efter høringsperioden, og behandling af eventuelle indsigelser og forslag, sendes den til endelig, politisk godkendelse i efteråret 2020.

## Miljøvurdering

Forvaltningen har udarbejdet en miljøvurdering (vedlagt som bilag) af Naturplan 2020. Den sendes i otte ugers høring den 19. juni til den 14. august, hvis den indledningsvis godkendes. Efter høringsperioden, og behandling af eventuelle indsigelser og forslag, sendes den til endelig, politisk godkendelse i efteråret 2020.

## Økonomi

De forventede, årlige udgifter til planens gennemførelse afholdes af den årlige driftsbevilling til naturforvaltning og er på 300.000 kr.

## Lovgrundlag

Naturbeskyttelseslovens §3.

## Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Naturplan 2020 godkendes,
2. at planen sendes i høring fra den 19. juni 2020 i otte uger og
3. at planens miljøvurdering sendes i høring i otte uger.

## Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Allan Høyer (O) og Lene Rygaard Jessen (Ø) undlod at stemme.

## Bilag

Udkast til Naturplan 2020

Miljøvurdering, NP2020

Projektoversigt

# Punkt 6: MBU/ØU/KB - Detailhandelsanalyse - ny detailhandel ved COOP og på Fængselsgrunden

01.02.03-P05-1-20

## Anledning

Kommunalbestyrelsen skal beslutte etablering af detailhandel og udvikling af Albertslund Centrum.

## Sagsfremstilling

I forbindelse med den kommende kommuneplan har COWI udarbejdet en detailhandelsanalyse for Albertslund Kommune. Analysen beskriver detailhandlens udvikling og hvilke konsekvenser eventuel ny detailhandel ved COOP og på fængselsgrunden vil have for Albertslund Centrum.

Detailhandelsanalysen viser, at detailhandlen i Albertslund overordnet har udviklet sig positivt siden 2016, og tilbagegangen i perioden frem til 2016 er vendt til fremgang. Antallet af butikker er stort set uændret og arealet er reduceret lidt, men omsætningen er steget, og handelsbalancen er forbedret.

Forvaltningen har udarbejdet et opsamlende notat med forvaltningens vurdering og anbefalinger.

Analysen beskriver forventet udvikling frem mod 2031 i et maksimum og minimumscenarie samt konsekvensen for Albertslund Centrum af at placere detailhandel på Fængselsgrunden og COOP.

Etablering af ny detailhandel ved COOP vil sikre en lokal butiksforsyning ved de nye boliger og bidrage til, at mere handel holdes hjemme i Albertslund Kommune. Samtidig vil udbygningen dog få væsentlige effekter for Albertslund Centrum, og mulighederne for omdannelse heraf. Samlet vil ny detailhandel betyde en omsætningsnedgang på 15% for dagligvarebutikkerne og 7-10% for udvalgsvarerbutikkerne i Albertslund Centrum. Albertslund Kommune har i de senere år udviklet områderne omkring centrum med boliger, sundhedshus og nyt gymnasium og den fremtidige boligudvikling vil da også afbøde effekterne af ny detailhandel. Alligevel vurderes effekterne af placering af ny detailhandel på at være betydelige for Albertslund Centrum.

Analysen viser, at hvis der placeres en dagligvareforretning på fængselsgrunden vil det betyde en omsætningsnedgang på 8-10% i Albertslund Centrum og effekterne vil dermed være mærkbare for Albertslund Centrum. Forvaltningen anbefaler derfor, at der kun gives mulighed for dagligvarehandel i begrænset omfang.

En attraktiv bymidte, der fungerer godt som byens samlingssted, er vigtig for hvor attraktiv Albertslund vurderes som helhed og for evnen til at tiltrække nye borgere. Der er vigtigt for hele kommunens udvikling at sikre, at Albertslund Centrum ikke svækkes.

Samtidig er etablering af detailhandel ved COOP afgørende for udviklingen af COOPbyen.

Idet der skal udarbejdes miljøvurdering af masterplanen for COOP, er det en forudsætning, at der træffes beslutning om detailhandel før dette arbejde går i gang - det vil sige før sommerferien.

COOP ønsker et bydelscenter med en SuperBrugsen som COOP's flagskib inden for butikskoncepter. Der ønskes et samlet butiksareal på 5.825 m<sup>2</sup> med følgende fordeling:

- Dagligvareforretning – SuperBrugsen 2.025 m<sup>2</sup>
- Udvalgsvarerforretninger – Bank, posthus, tøjbutik, cykelforretning og en FDB Møbelforretning 3.500 m<sup>2</sup>
- Tankstation – 300 m<sup>2</sup>.

COOP har ikke oplyst størrelserne på de enkelte udvalgsvarerforretninger.

Forvaltningen vurderer, at udviklingen af COOPs bydel og fastholdelse af arbejdspladser er så vigtige, at der skal gives mulighed for at placere et nyt bydelscenter ved COOP.

## Bydelscenter

Bydelscentre udgør et centrum i en større bydel og betjener bydelen med dagligvarer og de mest almindelige udvalgsvarer.

Bydelscentrets størrelse skal tilpasses størrelsen på den bydel, det skal betjene. En bydel skal have en vis størrelse, før der kan udpeges et egentligt centrum for bydelen. Kravet om en central placering i bydelen bevirker også, at der ikke kan placeres to bydelscentre umiddelbart op ad hinanden, da de så i givet fald hver især vil betjene det samme opland.

Dagligvarebutikker i bydelscentre må maksimalt være 5.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillægges op til 200 m<sup>2</sup> til personalekantine, personaletoiletter, personalefaciliteter og personalepauserum. Der er ingen øvre grænse for, hvilken størrelse kommunen kan sætte for udvalgsvarebutikker i bydelscentre. Det er kommunalbestyrelsen, der fastsætter det maksimale bruttoetageareal til butikformål i de enkelte bydelscentre i forhold til bydelens størrelse.

## Albertslund Centrum

Forvaltningens anbefaling er, at der indgås samarbejde med Albertslund Centrum om udvikling af centeret som hele kommunens samlingspunkt.

Problemstillingen om fastholdelse af butikker i bymidter er velkendt i hele Danmark. Derfor tager kommunerne i højere grad selv initiativ til at videreudvikle bymidter fra handelscentrum til mere bredspektret destination. Dette sker gennem kommunale investeringer i forskønnelse af belægning og udskiftning by-inventar ved at placere kommunale kulturinstitutioner i bymidten, og med ny lokalplanlægning give mulighed for boligbebyggelse og mere liberalt erhverv til bymidten. I vedlagte notat er beskrevet eksempler fra Allerød, Furesø og Roskilde.

Forvaltningen kan ikke anbefale, at der etableres mere detailhandel på Fængselsgrunden, end en kiosk eller mindre butik svarende til 600 m<sup>2</sup>

## Lovgrundlag

Planloven LBK nr 287 af 16/04/2018.

## Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives mulighed for en dagligvareforretning på op til 600 m<sup>2</sup> på fængselsgrunden,
2. at der gives mulighed for at etablere et nyt bydelscenter ved COOP øst for Vallensbæk Torvevej, efter der er opført et betydeligt antal boliger og
3. at det beslutes, at Albertslund Kommune indgår i samarbejde Albertslund Centrum om udvikling af centeret.

## Beslutning

Indstillingspunkt 1

Oversendes til Økonomiudvalget, idet det undersøges om der er mulighed for en dagligvareforretning op til 1200 m<sup>2</sup>

Indstillingspunkterne 2 og 3

Tiltrådte indstillingen.

Lene Rygaard Jessen (Ø) undlod at stemme.

## Bilag

Detailhandelsanalyse 2020 COWI

Notat om kommunes detailhandel ved bydelscenter på COOP

## **Punkt 7: MBU - Orientering fra formanden**

00.00.00-I00-2-19

### **Anledning**

Orienteringssager.

### **Sagsfremstilling**

A. Indkomne høringssvar fra borgere til AMC sagen er videresendt til forvaltningen til fremlæggelse til sagen.

### **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

### **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen.

## **Punkt 8: MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse**

00.00.00-I00-1-19

### **Anledning**

Orienteringssager.

### **Sagsfremstilling**

- A. Kanaltorvet - renovering af belægning.
- B. Stiforløb langs Stadion.
- C. Fremme af samkørsel gennem app'en Ta'Med.
- D. Svar til kommunalbestyrelsesmedlem Marianne Burchall (A) om grussti ved Trippendalscentret.
- E. Svar til kommunalbestyrelsesmedlem Lars Gravgaard Hansen (C) om Poppelhusene106.
- F. Svar til kommunalbestyrelsesmedlem Paw Østergaard Jensen (A) om regulering af brugen af udearealer i Albertslund Centrum omkring Cafe Felix og Bonita tunnelen.
- G. Status Letbanen.
- H. Redegørelse fra Hofor om spildevandsudledning i Øresund samt Biofos håndtering af hovedstadsområdets spildevand.
- I. Svar på opfølgende spørgsmål fra Miljø- og Byudvalget den 19. maj om nedsættelse af hastigheden til 70 km/t for lastbiler på Vestskovvej og Snubbekorsvej.
- J. Resultat af licitation på asfaltarbejder.

### **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

### **Beslutning**

Tiltrådte indstillingen, idet der gives status for punkt C på udvalgmødet den 19. maj (revner i cykelsti i Fabriksparken).

### **Bilag**

- A. Kanaltorvet - renovering af belægning
- B. Stiforløb langs Stadion
- B. Oversigt - ændring af stier ved opførelse af ny hal på Stadion
- C. Fremme af samkørsel gennem app'en Ta'Med
- D. Svar til Marianne Burchall, Udbedring af grussti ved Trippendalscentret
- E. Svar til Lars Gravgaard vedr. Poppelhusene
- F. Svar til Paw Ø. Jensen Albertslund centrum, udearealerne
- G. Letbanen, Kommune- og Regionsorientering - maj 2020

## H. NOTAT BESTYRELSEN SPILDEVAND ØRESUND

H. Spildevandsudslip er bedre nu end til efteråret

H. Sådan håndterer BIOFOS hovedstadsområdets spildevand,

H. HOFOR knokler for at undgå udledning af spildevand i Nordhavn

H. HOFOR Orientering om nattens regnskyl

I. Svar på opfølgende spg. fra MBU

J. Asfaltarbejder 2020

## **Punkt 9: MBU - Eventuelt**

00.00.00-I00-3-19

### **Anledning**

Eventuelt.

### **Beslutning**

Der gives svar på:

- a) Trippendalscentret, mur ved rampen er skaldet.
- b) Øget trafik ved indkørsel til Glostrup Hospital fra Sportsvej.

## **Punkt 10: Underskriftsblad**

00.00.00-I00-1-19

### **Anledning**

Underskriftsblad til digital godkendelse.

### **Indstilling**

Formanden indstiller,

1. at underskriftsblad godkendes.

### **Beslutning**

.