

REFERAT Byudvikling (§ 17 stk. 4 udvalg) d. 12-03-2018

Mødedato Mandag d. 12. marts 2018 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

17.4 Byudvikling/MBU/BSU/ØU/KB - Natur- og landskabsprojekt for Hyldagerparken og Kongsh	3
17.4 Midtby/ØU/KB - Udbud af Albogunden.....	6
Orientering fra formanden - marts.....	9
Orientering fra Projektdirektøren - marts.....	10
Eventuelt.....	11

Punkt 1: 17.4 Byudvikling/MBU/BSU/ØU/KB - Natur- og landskabsprojekt for Hyldagerparken og Kongsholmparken og nyt klubtilbud for Albertslund Motorsportscenter

01.00.05-P20-3-16

Anledning

Orbicon har udarbejdet tre scenarier for et nyt ambitiøst natur- og landskabsprojekt i Hyldagerparken og den nordlige del af Kongsholmparken. Herudover er der udarbejdet forslag til nyt klubtilbud for Albertslund Motorsportscenter (AMC).

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede i februar 2016, at Hyldagergrunden skal udbydes til salg til boligudvikling. Opførelse af boliger på Hyldagergrunden forudsætter, at der skal støjdæmpes fra tre kilder: Albertslund Motorsportscenter, motorvejen og jernbanen.

Forvaltningen har været i dialog med Erhvervsstyrelsen om at etablere projektet i den grønne kile og muligheden for at flytte Albertslund Motorsportscenter. Erhvervsstyrelsen betragter projektet som et teknisk anlæg, hvilket ikke er muligt at placere i de grønne kiler jf. Fingerplanen. Erhvervsstyrelsen opfordrede forvaltningen på møde den 26. september 2017 til at sende høringssvar til revision af Fingerplanen. Kommunalbestyrelsen vedtog derfor på møde den 10. oktober 2017, at sende høringssvar vedrørende muligheden for at støjdampe i de grønne kiler.

Uanset udvikling af et nyt boligområde på Hyldagergrunden, vil natur- og landskabsprojektet i kilen langs med motorvejen have positiv effekt på mange borgeres liv. Herudover vil en reducere af støjen i høj grad øge den rekreative værdi i de grønne kiler.

Der er udarbejdet tre scenarier A, B og C med tilhørende anlægsøkonomi for hvert scenarie.

- Scenarie A er et natur- og landskabsprojekt med et nyt motorsportscenter
- Scenarie B er et natur- og landskabsprojekt med bevaring af klubhus og værksted, men uden baner
- Scenarie C er et natur- og landskabsprojekt uden et motorsportscenter

Forvaltningens vurdering er, at en byudvikling med mulighed for 200-250 nye boliger på kanten af de grønne kiler, vil være meget attraktivt og dermed tiltrække ambitiøse investorer med sans for kvalitet. Vurderingen er imidlertid også, at et motorsportscenter som nærmeste nabo, vil gøre området væsentligt mindre attraktivt – dels på grund af støj og dels fordi et natur- og landskabsprojekt med et motorsportscenter får stejlere skrånninger og en lavere rekreativ værdi. Et naturlandskab uden et motorsportscenter vil således i højere grad kunne formes som en del af ådalen, som Hyldagerparken er en del af.

Erhvervsstyrelsen har udtalt, at det er tvetydigt, om det kan godkendes, at der fastholdes en støjende fritidsaktivitet i et projekt, hvis formål er at støjdampe.

Valget af scenarie for et natur- og landskabsprojekt vil have betydning for det fremtidige klubtilbud for Albertslund Motorsportscenter. Til hvert scenarie er der beskrevet et nyt klubtilbud for motorsportscenteret.

Til det videre arbejde skal der træffes beslutning om hvilket scenarie, der skal søges realiseret. Det indstilles, at der arbejdes videre med scenarie C - et natur- og landskabsprojekt uden et motorsportscenter.

Ønskes scenarie C ikke, skal scenarierne prioriteres i rækkefølge til brug for den videre dialog med Erhvervsstyrelsen.

Økonomi

Projektøkonomien består af udgifter til anlæg af nyt natur- og landskabsprojekt, samt af indtægter fra modtagelse af overskudsjord. Det forudsættes, at økonomien for udviklingen af natur- og landskabsprojektet som minimum hviler i sig selv.

Se vedhæftede bilag: Notat om scenarier & økonomi for Natur- og landskabsprojekt for Hyldagerparken og Kongsholmparken.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015.

Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10/05/2017.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at Kommunalbestyrelsen godkender, at natur- og landskabsprojekt scenarie C vælges til fortsat dialog med Erhvervsstyrelsen for realisering (Udvalg for Byudvikling §17, stk. 4),
2. at der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg, der muliggør anlæg af natur- og landskabsprojekt jf. principperne i projektbeskrivelsen, og (Miljø- & Byudvalget),
3. at lokalplan og kommuneplantillæg behandles efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Miljø- & Byudvalget) og
4. at Kommunalbestyrelsen godkender, at der arbejdes med nyt klubtilbud for Albertslund Motorsports Center som beskrevet i scenarie C2Y, hvor klub og værksted lejes i Albertslund Kommune og med leje af fleksible baner i andre kommuner (Y) (Børne- & Skoleudvalget).

Beslutning

Udvalget foretog en afstemning om scenarie B og C:

For scenarie C stemte Dogan Polat (A), Jørn Jensby (A), Qasir Mirza (A) og Brian Palmund (V)

Imod scenarie C stemte Lars Gravgaard Hansen (C).

For scenarie B stemte Lars Gravgaard Hansen (C).

Imod scenarie B stemte Dogan Polat (A), Jørn Jensby (A) og Qasir Mirza (A)

Brian Palmund (V) undlod at stemme.

Sagen oversendes til ØU/KB.

Leif Pedersen (F) og Allan Høyer (O) deltog ikke på mødet.

Bilag

Tegninger plan Hyldager scenarier ABC

Tegninger snit Hyldager scenarier A B C

Natur og landskabsprojekt for Hyldager, scenarie A

Natur og landskabsprojekt for Hyldager, scenarie B

Natur og landskabsprojekt for Hyldager, scenarie C

Risikovurdering, Hyldager - Cowi

Scenarier & økonomi for Natur- og landskabsprojekt

Orientering til BSU: Hyldager, jord- og støjsprøgsmaal

Albertslund Motorsportscenter - marts 2018-0803

Punkt 2: 17.4 Midtby/ØU/KB - Udbud af Albogrunnen

01.00.05-G10-1-17

Anledning

Med udgangspunkt i forslag til lokalplan 7.14 Boligbebyggelse på Albogrunnen er der udarbejdet udbudsbetingelser for et salg af grunden, matr. 5 cr og del af matr. 5 dn. Udbudsbetingelserne skal derfor godkendes. Udbuddet søges gennemført så kommunalbestyrelsen kan behandle og godkende det indstillede tilbud på kommunalbestyrelsesmødet i september 2018.

Sagsfremstilling

Albogrunnen giver mulighed for en varieret bebyggelse med en attraktiv beliggenhed ud til Rådhusøen. I forhold til lokalplanforslaget er der enkelte præciseringer eller ændringer i udbudsvilkårene. Ændringerne fremgår af udbudsvilkårene pkt. 3.

Boligtyper

I Budget 2018 er angivet, at Albogrunnen søges solgt til private boliger, herunder senioregnede boliger og at der etableres et mindre antal almene boliger til hjemtagelse af borgere. Derudover giver lokalplanforslaget mulighed for, at der kan indgå en døgninstitution.

Målgruppen for hjemtagelsesboliger er psykisk sårbare unge, der bor i botilbud i andre kommuner. Hensigten er i et § 107 tilbud at etablere 10 boliger og efter en toårig periode visitere videre til egen bolig eller et andet tilbud. Et botilbud efter servicelovens § 107 kan imidlertid ikke forenes med etablering af almene boliger. Dels modtager borgeren et visitationsgrundlag i stedet for en lejekontrakt, dels er det vurderingen, at en almen bolig bliver for dyr.

Derudover er et § 107 tilbud et midlertidigt tilbud og tidsbegrænsede lejekontrakter er ikke i overensstemmelse med principperne i lov om almene boliger.

Der kan derfor ikke etableres et alment botilbud til hjemtagelser på Albogrunnen og det indstilles, at almene boliger til hjemtagelse ikke indgår i udbuddet af Albogrunnen.

Udbudsvilkår

Grunden bebygges ud fra de samme principper som i dag med et byggefelt på arealet ud mod Nordmarks Allé, parkområdet for enden af Rådhusøen der ikke kan bebygges og den nordligste del af matriklen mod jernbanen, der kan anvendes til parkering.

Der lægges op til boliger for en bred målgruppe, der skal opfylde kommunens mål om flere boliger til mange forskellige borgere i det centernære Albertslund.

Der lægges i udbudsvilkårene vægt på, at en ny boligbebyggelse på Albogrunnen får sin egen identitet gennem et bevidst valg af materialer, en varieret bebyggelse og grønne løsninger. Albogrundens beliggenhed ved Rådhusøen og den varierede højde, der er angivet i lokalplanforslaget, skal udnyttes til at skabe en bebyggelse med mange boliger, der får nytte af udsigten til søen og samtdig får det optimale ud af den sydlige beliggenhed mod Nordmarks Allé. Bebyggelsen

skal derfor både åbne sig mod Nordmarks Allé og Rådhus Søen og samtidig give mulighed for privathed internt i bebyggelsen.

Adgang til den nye boligbebyggelse bliver ad den private fællesvej Rådhusdammen. Der gives ikke mulighed for adgang via Rådhusets parkering, som lokalplanforslaget lægger op til.

Udbudskriterier

I vurderingen af tilbuddene vægter den afgivne pris for grunden 50 %. Resten af kriterierne, der omfatter varieret bebyggelse, boliger, bæredygtige elementer, forbindelser og parkering vægter tilsammen 50 %.

Tidsplan

Udbuddet offentliggøres og annonceres den 11. april, hvorefter der er udbudsfrist ind til den 15. juni. Købstilbud forventes indstillet til godkendelse på kommunalbestyrelsens møde 11. september.

Økonomi

Udgifterne til udbudsmateriale og udbudsproces finansieres af de tidligere frigivne midler til Albertslund Midtby.

Lovgrundlag

Albogrunder udbydes i hht. bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Indstilling

Projektdirektøren indstiller,

1. at udbudsvilkårene for et udbud af Albogrunder matr. 5 cr og del af matr. 5 dn godkendes
2. at almene boliger til borgere, der hjemtages ikke indgår i udbuddet.

Beslutning

Udvalget blev gjort opmærksom på, at der i bilaget "Udbudsvilkår" afsnit "7.2 Afleveringsfrist" ændres i sidste afsnit "....., samt at der foreligger en endelig og upåankelig lokalplan senest 15. juni 2019" til "....., samt at der foreligger en endelig og upåankelig lokalplan forventligt senest 15. september 2019".

Tiltrådte indstillingen.

Lars Gravgaard Hansen (C) tog forbehold.

Leif Pedersen (F) og Allan Høyer (O) deltog ikke på mødet.

Bilag

Notat - Kommunal insitution Albogrunder

Udbud af Albogrunder - Udbudsvilkår

Bilag 1 - Kvalitetsprogram - Udvikling af det centernære Albertslund

Bilag 2 - Forslag lokalplan 7.14 Boligbebyggelse på Albogrunnen

Bilag 3 - Delområder og byggefelt

Bilag 4 - Notat - Albogrunnen efter nedrivning

Bilag 5 - Overdragelsesnotat

Bilag 6 - Kort spildevand, regnvand og vand

Bilag 7 - Erklæring om vejret

Bilag 8 - Kort privat og offentlig vej og sti

Bilag 9 - Boreprofiler 1976

Bilag 10 - Tingbogsattester 5cr og 5dn

Bilag 11 - Servitutter

Bilag 12 - Deklaration om byggepligt og forbud mod videresalg

Bilag 13 - Bekendtgørelse om offentligt udbud

Bilag 14 - Købsaftale, tilbudsblanket

Punkt 3: Orientering fra formanden - marts

00.01.00-I00-1-18

Beslutning

Intet.

Punkt 4: Orientering fra Projektdirektøren - marts

00.01.00-I00-1-18

Sagsfremstilling

A - Orientering om at der planlægges en udflugt med udvalget sammen med MBU - mundtlig.

B - Hersted Industripark - mundtlig.

Indstilling

Projektdirektøren indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 5: Eventuelt

00.01.00-I00-1-18

Beslutning

Lars Gravgaard Hansen (A) orienterede om en mail han havde fået vedrørende ønske om køb af jord.

Brian Palmund (V) orienterede om at han går på orlov.