

REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 19-08-2014

Mødedato Tirsdag d. 19. august 2014 kl. 18:00

Mødested 513

Indholdsfortegnelse

Orientering fra formanden - august.....	3
Orientering fra By, Miljø & Beskæftigelse - august.....	5
MBU - Lokalplan 4.11 Gårdhusene Syd.....	7
MBU - Forslag til lokalplan nr. 14.8 Boligbebyggelse på Robinievej med tilhørende forslag til tillæ	9
MBU - Salg og udmatrikulering af Robinievej 202.....	12
MBU - Bålhytte i landzone.....	15
MBU - Vedtagelse af vejnavn - Alberts Have.....	17
MBU - Isolering af boldrum i BS72 (bevilling).....	19
Eventuelt.....	21

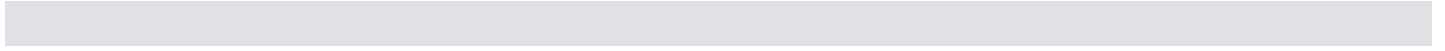
Punkt 1: Orientering fra formanden - august

13/17403

Orientering fra formanden - august

Baggrund

- A. Motoriseret trafik i Vestskoven
- B. Tunge køretøjer på Trippendalsvej



Punkt 2: Orientering fra By, Miljø & Beskæftigelse - august

13/17403

Bilag

Notat - Kvartalsvis orientering om økologiprocenten - 1. og 2. kvrt. 2014

Opgørelse 1. og 2. kvartal

Orientering om endelig aldersfordeling på offentlige legepladser på Grønningen i Albertslund Vest

Orientering fra By, Miljø & Beskæftigelse - august

Baggrund

- A. Kvartalsvis orientering om økologiprocent, 1. og 2. kv.
- B. Endelig aldersfordeling på offentlige legepladser på Grønningen i Albertslund Vest

INDSTILLING

By, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING I MILJØ- OG BYUDVALG DEN 19-08-2014

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 3: MBU - Lokalplan 4.11 Gårdhusene Syd

14/9614

Bilag

Forslag til lokalplan 4.11 Gårdhusene Syd

Kortbilag_4_11_1

Kortbilag_4_11_2

Kortbilag_4_11_3

Screening for miljøvurdering

MBU - Lokalplan 4.11 Gårdhusene Syd

Baggrund

I bydelen Albertslund Syd står Gårdhusene for at skulle gennemføre en renovering. Hele Albertslund Syd er omfattet af rammelokalplan nr. 4.0, og der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan for at muliggøre renoveringen og moderniseringen.

Forslag til Lokalplan 4.11 Gårdhusene i Syd giver mulighed for at renovere gårdhusene i bydelen Albertslund Syd for at fremtidssikre bebyggelsen med hensyn til boligkvalitet, energi og udearealer m.fl.

Formålet med lokalplan er at sikre, at de forestående renoveringsarbejder sker i respekt for de eksisterende kvaliteter området har, således at husene kommer til at fremstå moderniserede samtidig med, at kulturarven bevares.

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for variation i hegning, materialer og farver på enkelte bygningsdele. Lokalplanen giver rum til de forskellige tilvalgsmuligheder, hvor beboerne i højere grad kan sætte eget præg på boligen.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013).

Miljøkonsekvenser

Der er gennemført en miljøscreening af lokalplanen. Screeningen viser, at renoveringen af Gårdhusene Syd ikke vil have nogen væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (LBK nr. 587 af 27.05.2013) er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af planen.

Beslutningen om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, bekendtgøres samtidig med fremlæggelse af lokalplanforslaget.

INDSTILLING

Direktøren for By, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Forslag til Lokalplan 4.11 Gårdhusene Syd godkendes til høring.

BESLUTNING I MILJØ- OG BYUDVALG DEN 19-08-2014

Tiltrådte indstillingen med bemærkninger til lokalplanen som vil fremgå af notat som medsendes sagen til den videre behandling.

Punkt 4: MBU - Forslag til lokalplan nr. 14.8 Boligbebyggelse på Robinievej med tilhørende forslag til tillæg nr. 1 til kommuneplan 2013

14/6324

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1.doc

Forslag lokalplan 14.8 Boligbebyggelse på Robinivej.doc

Screening af Kommuneplantillæg 1.doc

Screening af LP 14.8.doc

Bebyggelsesplan

Områdeafgrænsning og bebyggelsesplan

Brandveje

Parkering, veje og stier

MBU - Forslag til lokalplan nr. 14.8 Boligbebyggelse på Robinievej med tilhørende forslag til tillæg nr. 1 til kommuneplan 2013

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 24. juni 2014 igangsættelse af nyt plangrundlag for boliger på den kommunale ejendom Robinievej 202, omhandlende matrikel 12v, samt del af matrikel 12a, 12e og 13l alle Herstedvester By, Herstedvester. Der er på den baggrund udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 og forslag til Lokalplan nr. 14.8 Boligbebyggelse på Robinievej. Planforslagene er udarbejdet i samarbejde med ansøgers rådgiver, Jaja Architects ApS, København.

Baggrunden for igangsættelse af nyt plangrundlag er, at gårdhavehusene i vest skal renoveres over en periode på 3 år, hvilket skaber et behov for genhusning. Gårdhavehusene i vest er 458 almene boliger, ejet af henholdsvis Vridsløselille Andelsboligforening (VA) og Albertslund Boligselskab (AB), alle administreret af BoVest.

By, Miljø & Beskæftigelse (BMB) har i samarbejde med BoVest undersøgt en række mulige placeringer for etablering af ca. 50 boliger for genhusning. Robinievej 202 blev fundet som egnet til formålet. VA ønsker at købe ejendommen og opføre boliger efter AlmenBolig+ konceptet. Boligerne skal i de første 3-4 år bruges til genhusning af beboere fra gårdhavehusene i vest, og herefter vil de blive renoveret og overgå til det fulde koncept AlmenBolig+. Ressourcemæssigt er denne løsning, at bygge permanente boliger, mere rentabel end at bygge midlertidige. Samtidig skal der kun bygges én gang på ejendommen i stedet for to, og der skal ikke bruges ressourcer på nedrivning.

Planforhold

Ejendommen Robinievej 202 er både i Kommuneplan 2013 med kommuneplanramme D36 og i Lokalplan nr. 14.3 Nyt boligområde mv. ved Birkelundsvej (delområde D1) udlagt til offentlig formål – institution.

Lokalplan 14.3 er en såkaldt rammelokalplan, der udstikker nogle overordnede retningslinjer for indretningen og anvendelsen af området som helhed. Det betyder at det er nødvendigt at udarbejde ny lokalplan med detaljerede bestemmelser for konkrete byggerier indenfor rammelokalplanen. For at kunne opføre boliger på ejendommen har det derfor været nødvendigt at udarbejde nyt plangrundlag i form af både tillæg til kommuneplanen og ny lokalplan, der giver mulighed for at benytte ejendommen til boligformål.

Kommuneplantillæg nr. 1

Kommuneplantillægget ændrer rammeområde D36 fra et område til offentlig område til boligområde med tilhørende fællesfaciliteter. Da anvendelsen af området ændres, skal der ifølge Planloven indkaldes ideer og forslag offentligt, forud for planlægningsarbejdet.

Med tillægget ændres det maksimale etageantal fra 2 til 3, og den maksimale bygningshøjden fra 8.5 til 12 m. Bebyggelsesprocenten på 40 ændres ikke. Kommuneplanrammen der gælder for den øvrige bebyggelse på Herstedlund, giver i begrænset omfang muligheder for byggerier i max 3 etager, bygningshøjde på op til 11 m og en bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplan nr. 14.8

Lokalplanens formål er at fastlægge området til boligbebyggelse, at sikre vejadgang og stiforbindelser til hovedstinet, at sikre bebyggelse og at sikre området tilplantes så det får skovkarakter.

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse med op til 48 nye boliger i forskellige størrelser, med et etageareal mellem 75 m² og 130 m². Det endelige samlede etageareal fastlægges i forbindelse med grundsalget. Boligerne udlægges i to boliggrupper med hver et fælles gårdrum for leg og ophold. Hver boliggruppe forbindes med en sti til Herstedlundstien, og dermed til det offentlige stisystem. Lokalplanen tillader at facaderne på beboelsesbygningerne opføres med teglsten og giver mulighed for etablering af sedumtage.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 939 af 3. juli 2013 med senere ændringer

Fingerplan 2013 om planlægningen i Hovedstadsområdet

Forstad på Forkant, Strategi for Albertslund 2012 - 15

Kommuneplan 20013 – 25 for Albertslund Kommune

Lokalplan 14.3 Herstedlund. Nyt boligområde m.v. ved Birkelundsparken

Miljøkonsekvenser

Boligområdet etableres med bæredygtige løsninger, hvor det tilstræbes at anvende miljørigtige løsninger, begrænse ressource- og energiforbrug. Således opføres boligerne med energiklasse 2020.

I området udlægges forsinkelsesbassiner til at optage regnvand fra tage og opholdsarealer og fremtidssikres mod voldsomme regnskyl.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer har BMB vurderet, at tillægget ikke skal miljøvurderes. Vurderingen er sent i høring hos Naturstyrelsen og Kroppedal Museum. Evt. bemærkninger fremlægges på mødet.

Høring

Der er indkaldt ideer og forslag til tillæg nr. 1 til kommuneplanen, jf. Planlovens bestemmelser. Evt. bemærkninger og kommentarer fremlægges på mødet.

Forslag til tillæg nr. 1 og forslag til lokalplan 14.8 sendes i offentlig høring i perioden 16. september 2014 – 11. november 2014 kl. 12.00 efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

INDSTILLING

Direktøren for By, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 20013-25 for Albertslund Kommune godkendes til høring og
2. at forslag til lokalplan 14.8 Boligbebyggelse på Robinievej godkendes til høring

BESLUTNING I MILJØ- OG BYUDVALG DEN 19-08-2014

Bodil Marie Garde (Ø) stillede forslag om at boligstørrelsen ændres fra "75 M2 til 130 m2" til "fra 65 m2 til 130 m2".

For stemte 3 (F, O og Ø).

Imod stemte 4 (A og C).

Herefter tiltrådte udvalget forvaltningens indstilling med bemærkninger.

Allan Høyer og Lars Gravgaard tog forbehold.

Punkt 5: MBU - Salg og udmatrikulering af Robinievej 202

14/7333

Bilag

Bevillingsskema

MBU - Salg og udmatrikulering af Robinievej 202

Baggrund

Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 24. juni 2014, at der igangsættes udarbejdelse af nyt plangrundlag for ejendommen Robinievej 202, der muliggør opførelsen af boliger. Det samlede areal er ca. 12.000m², omhandlende hele matrikel 12v, samt del af matrikel 12a, 12e og 13l alle Herstedvester By, Herstedvester.

Baggrunden for igangsættelse af dette arbejde er, at gårdhavehusene i vest skal renoveres over en periode på 3 år, hvilket skaber et behov for genhusning. Renoveringen forventes at begynde 15. oktober 2015.

Gårdhavehusene i vest er almene boliger, ejet af henholdsvis Vridsløselille Andelsboligforening (VA) og Albertslund Boligselskab (AB) og fordeler sig på 2 afdelinger; VA 6 Vest og AB Albertslund Vest. Der er i alt 458 boliger, der alle administreres af BoVest. VA har meddelt Albertslund Kommune, at de er interesserede i at købe Robinievej 202 med henblik på at opføre boliger, efter konceptet AlmenBolig+. Boligerne vil i en periode på 3-4 år kunne bruges til genhusning. Herefter vil boligerne blive renoveret og overgå til det fulde koncept AlmenBolig+, hvor beboerne selv står for vedligeholdelsen af egen bolig og udearealer.

Ressourcemæssigt er det mere rentabelt at bygge permanente boliger frem for midlertidige. Der skal kun bygges én gang på ejendommen i stedet for to, og der skal ikke bruges ressourcer på nedrivning. Desuden er det forventeligt, at standarden i forhold til miljø, klima og energi er højere i byggeri der er bygget til at have en lang levetid, frem for byggeri der er beregnet til at have en meget kort levetid.

De omkringliggende boliger i Herstedlund er ejerboliger, hvoraf den ene ejerforening er et bofællesskab (Lange Eng) med 54 boenheder. Nye almene boliger efter konceptet AlmenBolig+ vil tilføre Herstedlund større diversitet i forhold til ejertyper og boformer.

Robinievej 202 er i gældende Kommuneplan 2013 udlagt til offentlige formål, institutioner og boliger. I forbindelse med forslag til ny lokalplan for ejendommen, vil der samtidig blive fremlagt tillæg til kommuneplanen, der ændrer anvendelsen til bolig.

Inden et salg af ejendommen til almene boliger kan forelægges kommunalbestyrelsen, er der behov for at afdække konditionerne for salg, samt vurdere grundarealets markedsværdi ved salg og udmatrikulering til tæt lav boligbebyggelse. Såfremt bevillingen godkendes af kommunalbestyrelsen, vil der senere blive forelagt mødesag om pris og vilkår for handelen til kommunalbestyrelsens godkendelse.

Økonomi og finansiering

Bevilling på kr. 300.000 til udmatrikulering, advokatbistand, vurdering af grundens markedspris mv.

Lovgrundlag

Et salg af ejendommen til almene boliger vil foregå i henhold til konkurrenceloven § 11a (lovbekendtgørelse nr. 700 af 18.06.2013) hvor i alle tilfælde alene af offentlige myndigheder må handle til markedspris. Disse regler gælder uanset hvilke personer, organisationer, foreninger eller virksomheder ejendommen overdrages til. Markedsprisen fastsættes ved uvildig ejendomsvurdering.

Hertil kommer, at købesummen for støttet byggeri ikke må overstige markedsprisen jf. § 10 i støttebekendtgørelsen (lovbekendtgørelse nr. 1226 af 14.12.2011).

Kommunestyrelseslovens § 68 (lovbekendtgørelse nr. 700 af 19.02.2014) foreskriver, at salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentlig udbud. § 68, stk. 2 indeholder dog den væsentlige undtagelse, at udbudspligten ikke gælder ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri iht. Lov om almene boliger (almenboligloven).

INDSTILLING

Direktøren for By, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives tillægsbevilling på 300.000 kr. til udgifter i forbindelse med salg og udmatrikulering af Robinievej 202

2. at udgiften finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til forberedelse af salg af arealer.

BESLUTNING I MILJØ- OG BYUDVALG DEN 19-08-2014

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 6: MBU - Bålhytte i landzone

14/3592

Bilag

ansøgning om 90 m2 bålhytte

situationsplan

plan og facader

MBU - Bålhytte i landzone

Baggrund

Albertslund Kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af en 90 m² bålhytte på arealet ved Roskilde Kro. Ejendommen er beliggende i landzone og forholdet kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Desuden ligger ejendommen i kommuneplanramme for grønne områder F03 Egelundsparken.

Kommuneplanramme F03 udlægger området til regionalt fritidsområde med beskyttelsesinteresser som park, rekreative anlæg, regnvandsbassiner og lignende formål, samt klimatilpasning. Desuden kan de rekreative muligheder forbedres og naturindholdet styrkes. Den eksisterende bygning Roskilde Kro er udlagt til offentlige formål, institution, klub eller beboerhus. Området skal som hovedregel friholdes for bebyggelse. Der kan dog tillades enkelte driftsbygninger og anlæg.

Sagen har været annonceret i Albertslund Posten og ved høringsfristens udløb var der ikke kommet indsigelser mod det ansøgte.

Begrundelse for forvaltningens indstilling

Da bålhytten vurderes at være et rekreativt bidrag til bl.a. spejderne, som har til huse på ejendommen, finder forvaltningen at hytten er i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der bør meddeles landzonetilladelse.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1

Kommuneplan 2013-2025, område F03

INDSTILLING

Direktøren for By, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der meddeles landzonetilladelse til 90 m² bålhytte på ejendommen Roskilde Kro, matr. nr. 11 Vridsløselille

BESLUTNING I MILJØ- OG BYUDVALG DEN 19-08-2014

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 7: MBU - Vedtagelse af vejnavn - Alberts Have

14/7350

MBU - Vedtagelse af vejnavn - Alberts Have

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på møde d. 11. februar 2014 Lokalplan nr. 10.3 Boligbebyggelse ved Stensmosevej. Lokalplanen omfatter, udover et kommunalt grønt areal, grunden med adressen Stensmosevej 13 matr. nr. 11bf Herstedvester By, Herstedvester.

På grunden skal der opføres 72 boliger efter AlmenBolig+ konceptet. Imidlertid er der på Stensmosevej ikke reserveret et tilstrækkeligt antal husnumre til den kommende bebyggelse, og bebyggelsen skal derfor have tildelt sit eget vejnavn.

By, Miljø & Beskæftigelse har været i kontakt med både Kroppedal Museum og lokalhistoriker Jørgen Nielsen, der netop har udgivet bogen "Navne på veje og steder i Albertslund", om et nyt vejnavn for bebyggelsen. Historiske stednavne som et muligt nyt vejnavn har været undersøgt, men der var ingen passende navne til den aktuelle lokalitet. I afsøgningen af andre mulige navne gjorde Jørgen Nielsen opmærksom på, hvor få veje i kommunen der er opkaldt efter den person, Albert de Rault de Ramsault de Tortonval, der har lagt navn til kommunens navn Albertslund. Det er kun vejene Alberts Vænge og Albertslundvej. Jørgen Nielsen foreslår på den baggrund vejnavnet Alberts Have. Grundejeren AKB, Albertslund har ikke haft indvendinger til det forslåede vejnavn.

INDSTILLING

Direktøren for By, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at den nye vej på grunden Stensmosevej 13 navngives Alberts Have.

BESLUTNING I MILJØ- OG BYUDVALG DEN 19-08-2014

Udvalget foretog en vejledende afstemning om hvorvidt Stensmosevej 13 skal have sit eget navn.

6 stemte for (F, A, Ø, C)

Allan Høyer (O) tog forbehold.

Herefter tiltrådte udvalget forvaltningens indstilling.

Dette kunne Leif Pedersen ikke tiltræde.

Bodil Marie Garde, Lars Gravgaard og Allan Høyer tog forbehold.

Punkt 8: MBU - Isolering af boldrum i BS72 (bevilling)

14/10737

Bilag

Bevilling

MBU - Isolering af boldrum i BS72 (bevilling)

Baggrund

I 2012 blev en ny omklædningsbygning opført ved klubhuset BS72. Siden har brugerne ønsket, at de uopvarmede boldrum i gavlene bliver skærmet af, så man ikke kan kigge ind og ligeledes bliver isoleret. De eksisterende facader af strækmetal bevares og den kommende bagvedliggende konstruktion bliver udført vand- og vindtæt. Da rummene forbliver uopvarmede, skal der ikke udføres dampspærre, fordi det vil skabe fugtophobning i konstruktionen og skimmelsvamp på sigt.

Økonomi og finansiering

I budgetaftalen 2014 er der afsat en betinget driftbevilling på 250.000 kr. til isolering af de 2 boldrum i klubhuset BS72. Pengene søges frigivet.

INDSTILLING

Direktøren for By, Miljø og Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives tillægsbevilling til bygningsvedligeholdelsesrammen til isolering af boldrum i BS72
2. at udgiften finansieres af den afsatte betingede bevilling.

BESLUTNING I MILJØ- OG BYUDVALG DEN 19-08-2014

Tiltrådte indstillingen.

Punkt 9: Eventuelt

Eventuelt

