

DAGSORDEN Byudvikling (§ 17 stk. 4 udvalg) d. 24-08-2021

Mødedato Tirsdag d. 24. august 2021 kl. 16:30

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

Tema - DGNB Certificering.....	3
§17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Opdatering af masterplan for Albertslund Centrum.....	5
§17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden.....	8
§17.4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	9
§17.4 Byudvikling - Eventuelt.....	10
Underskriftsblad.....	11

Punkt 1: Tema - DGNB Certificering

00.15.00-G01-1-20

Anledning

I to af de store byudviklingsprojekter i Albertslund arbejdes der med en certificering efter DGNB ordningen. Det drejer sig om hhv. Coop Byen og Vridsløse. Udvalget præsenteres på den baggrund for de overordnede principper i ordningen med henblik på en drøftelse af ordningen. Drøftelsen er tænkt som forberedelse af kommende behandlinger af sager vedrørende udviklingen af de to områder.

Sagsfremstilling

DGNB stammer oprindeligt fra Tyskland og står for ”Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen” (Den Tyske Forening for Bæredygtigt Byggeri). En DGNB certificering er populært sagt en metode til at sætte bæredygtighed på formel.

DGNB certificeringen har som sin væsentligste egenskab, at den omfatter alle aspekter af et byggeris eller byområdes livscyklus. Det betyder, at der arbejdes ud fra en holistisk og fleksibel tilgang, der tilgodeser byggeriets/byområdets samlede bæredygtige formåen – dets performance.

DGNB certificering kan foretages på alle typer bygninger og byområder. Bygninger i drift og byområder har deres egne manualer, mens manualen for nye bygninger og omfattende renoveringer indeholder en række forskellige bygningstypologier (kontor, beboelse, uddannelse, børneinstitutioner, hotel, butik, logistik og produktion). På Coop og i Vridsløse arbejdes for en certificering af byområdet/bydelen.

De kvaliteter, som vurderes gennem DGNB har afsat i de oprindelige tre bæredygtighedsaspekter fra Rio-erklæringen fra 1992 (miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed), som i DGNB regi suppleres med vurdering af teknik- og procesmæssige kvaliteter i byggerier/byområder.

DGNB certificeringen vægter de fem forskellige kvaliteter individuelt, inden den endelige vurdering af byområdet kan beregnes (kvalitet 6: områdekvalitet). Det betyder, at et byområdes endelige vurdering sker på baggrund af følgende seks kvaliteter:

- miljømæssig kvalitet (vægt: 22,5 %)
- økonomisk kvalitet (vægt: 22,5 %)
- social kvalitet (vægt: 22,5 %)
- teknisk kvalitet (vægt: 22,5 %)
- proceskvalitet (vægt: 10 %) samt
- områdekvalitet (summen af de fem øvrige)

For en uddybning af DGNB certificeringen henvises til bilagte baggrundsnotat.

I udviklingen af Albertslund har bæredygtighed gennem tiden spillet en helt central rolle og Albertslund Kommune har længe været i den grønne førertrøje, når der er arbejdes med klima- og miljøspørgsmål. Det gælder helt tilbage fra 1992, hvor kommunen fremlagde sit første grønne regnskab og frem mod 2021, hvor kommunalbestyrelsen netop har vedtaget Klimaplan 2050, der som noget nyt inkluderer klimatilpasning, natur og cirkulær økonomi og et tværgående fokus på bæredygtig byudvikling. Som en del af Klimaplan 2050 indsatser frem mod 2025 er desuden at udvælge DGNB kriterier for både kommunale renoveringer såvel som for nybyggeri (jf. Klimaplan 2050 p. 58 – 60).

DGNB certificering synes således at være i god tråd med den overordnede politiske linje med ambitioner om bæredygtighed på tre parametre – miljømæssigt, socialt og økonomisk ligesom arbejdet med certificering også ligger i god forlængelse af tidligere politiske beslutninger med relevans for de kommunale bygninger. Det gælder bl.a. byggerierne af to nye klubber og arbejdet med bæredygtighedsledelse i byggerier, der bl.a. hviler på budgetaftale 2019s ønske om at mindske bygningernes energiforbrug.

Udvalget bedes drøfte, hvilke overvejelser det giver anledning til ift. kommunens samlede byudvikling.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at temaet tages til efterretning.

Bilag

Notat om DGNB

Punkt 2: §17.4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Opdatering af masterplan for Albertslund Centrum

01.00.05-P20-9-20

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal behandle en opdatering af Masterplan for Albertslund Centrum, herunder mulighed for sænkning af Vognporten. CityCon præsenterer på mødet i §17,4 Byudvikling forslag til opdatering af masterplan.

Sagsfremstilling

CityCon og Albertslund Kommune har indgået en projektudviklingsaftale med tillæg, der blev godkendt af Kommunalbestyrelsen henholdsvis den 11. december 2018 og den 11. februar 2020, hvor parternes fælles vision for samarbejdet tager udgangspunkt i Masterplan for Albertslund Centrum 2018. Projektudviklingsaftalen omfatter blandt andet udarbejdelse af disponeringsforslag, herunder forslag til omlægning/sænkning af Vognporten. CityCon har i forbindelse med igangsætning af arbejdet set et behov for indarbejdelse af aktuelle nye emner samt øget fokus på udvalgte punkter i Masterplan for Albertslund Centrum 2018. Det betyder en justering af masterplanen og principperne for fortætning af Albertslund Centrum.

Opdatering af masterplanen indebærer følgende:

- Transformation af Albertslund Centrum med afsæt i centerets eksisterende by- og bygningskvaliteter.
- De høje bygningers placering markerer centerets indgange og sikrer sol på de offentlige pladser.
- Tydelig opdeling af de private og offentlige opholdsarealer for at understøtte de kommende bokvaliteter og tryghed.
- Aktive facader mod Nordmarks Allé og Vognporten for at øge trygheden.
- Mobilitetshus med servicefunktioner for blandt andet cykler.
- Begrønning af centeret med grønne vægge og tage.

Fortætningen af Albertslund Centrum sker forsat indenfor de kommunale grunde med forkøbsret for CityCon ved kommende udbud. Opdatering af masterplanen vil give plads til ca. 300 boliger eksklusiv Posthusgrunden, der allerede er lokalplanlagt, hvilket er tæt på en fordobling af boligkvadratmeterne fra masterplanen fra 2018. CityCon foreslår flere boliger i Albertslund Centrum for at bringe flere mennesker til området på flere tidspunkter af døgnet og dermed skabe mere byliv og tryghed.

Hvor masterplan 2018 refererer til de omkringliggende nye og fremtidige byggerier, tager den nye opdatering i højere grad udgangspunkt i eksisterende by- og bygningskvaliteter i Albertslund Centrum. Opdateringen beskriver således en transformation af centeret med afsæt i det eksisterende Albertslund Centrums bystruktur og arkitektur mod gågaderne, mens nye bygninger ud mod resten af byen referer til de nye byggerier som Vestskovens Gymnasium og Rådhus Have.

Der vil i arbejdet med disponeringsforslaget være behov for at arbejde yderligere med sol og skyggeforhold, hvilket kan betyde mindre omdisponeringer af viste bygningsvolumener i masterplanen. Derudover kræver en aktivisering af facaderne ud mod Vognporten og Nordmarks Allé en nærmere analyse af koblingen til de eksisterende gang- og cykelstier og fortove.

Vognporten

Masterplan for Albertslund Centrum 2018 foreslår en sænkning af Vognporten for at give adgang til servicetrafik og for at give beredskabet direkte adgang i forbindelse med redning fra bygninger, ambulancekørsel mm. I dag varetages servicetrafikken fra parkeringspladserne og adgang via Bytorvet. Vedlagt notatet Albertslund Centrum trafik.

Sænkning af Vognporten betyder, at biler og lette trafikanter skal krydse hinanden i niveau, hvilket skaber et konfliktpunkt med hensyn til trafiksikkerhed og fremkommelighed. Der er derfor behov for grundigere analyser af de trafikale løsninger i masterplanen, før der kan træffes en endelig beslutning omkring sænkning af Vognporten.

Posthusgrunden

CityCons har valgt at medtage Posthusgrunden i deres opdatering af masterplanen, selvom de ikke længere har en forkøbsret til grunden. Posthusgrunden har været i udbud og blev behandlet i Kommunalbestyrelsen 9. marts 2021 med forkøbsret til CityCon, som de ikke udnyttede. CityCon ønsker at vise hvordan et byggeri på Posthusgrunden, med den central placering i Albertslund Centrum, kan tilpasses den opdaterede masterplan. For det lokalplanlagte Posthusprojekt vil det betyde nye krav til facadematerialer og eventuelt omplacering af det ene af projektets to høje bygninger.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at flere boliger i Albertslund Centrum kan øge bylivet og trygheden og dermed understøtte Albertslund Centrum som et lokalt handelscentrum. CityCons forslag om karrebebyggelser vil sikre attraktive opholdsarealer for beboerne i centrum, og samtidig koncentrere bylivet til centerets gågader og to torve. Der vil arbejdes med at projektet særlig med hensyn til høje bygninger bliver i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme Albertslund Centrum C01, der tillader maksimal bygningshøjde på 33 meter og maksimal 10 etager, samt forholdet mellem bebyggelsens højder og gårdrummenes bredder i forhold til at sikre attraktive fælles opholdsarealer for beboerne.

CityCons forslag om at bevare og videreudvikle centerets arkitektoniske kvaliteter vil sikre et langt mere unikt center med en god arkitektonisk sammenhæng mellem eksisterende, transformerede og helt nye bygninger. Albertslund Centrum er som et af de tidligste byggerier fra 1963, identitetsbærende for Albertslund og dermed et sted mange borgere kender og forbinder med byen. En udvikling med udgangspunkt i stedets kvaliteter vil kunne fastholde den bygningskulturelle arv, der er forbundet med Albertslund Centrum. For at kunne fastholde den bygningskulturelle arv, er der behov for at en hvis andel af bygningernes facader bevares, særligt bygninger fra Stationstorvet til Bytorvet er væsentlige at fastholde. Forvaltningen har fået udarbejdet en Analyse af kulturelle bevaringsværdier i Albertslund Centrum, som grundlag for arbejdet for transformation af centeret.

Forvaltningen foreslår, at der tages udgangspunkt i følgende principper:

- Fortsætte det grid som grundlag for placering af bygninger og bygningsdele i Albertslund Centrum
- Bygningernes lette (glas og træ) og tunge facader (beton) og synlige konstruktioner
- Kolonnader i niveau 0 og gangbroerne der forbinder 1. sal på tværs og med niveau 0 og 1
- Bygninger i 2 til 4 etager mod gågader og torve
- Kontraster i byrummet via åbne og lukkede rum

Der er derudover behov for, at der fortsat arbejdes med de trafikale forhold både i og omkring Albertslund Centrum, herunder at øge trygheden på Vognporten. En sænkning af Vognporten kan skabe et konfliktpunkt med hensyn til fremkommelighed og trafiksikkerhed, og derfor er der brug for nærmere analyser og vurderinger i forhold til udvikling af masterplanen for Albertslund Centrum og den samlede håndtering af trafikken i bymidten.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at CityCons forslag til opdatering af masterplan godkendes som grundlag for udvikling af Albertslund Centrum.

Bilag

Albertslund Centrum - Masterplan (01.11.2018)

AlbertslundCentrumTrafik

OPDATERING AF MASTERPLANEN

Punkt 3: §17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden

00.00.00-I00-5-20

Anledning

Orienteringssager.

Indstilling

Direktøren for... indstiller,

1. at

Punkt 4: §17.4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.00.00-I00-6-20

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. (Løbende) Statusorientering på byudviklingen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. orienteringerne tages til efterretning.

Bilag

A. Orienteringsnotat, aug. 2021

Skabelon statusorientering byudvikling § 17.4 august 2021 (3)

A. Milepæle byudviklingsprojekterne, august 2021

Punkt 5: §17.4 Byudvikling - Eventuelt

00.00.00-I00-7-20

Anledning

Eventuelt.

Indstilling

Direktøren for... indstiller,

1. at

Punkt 6: Underskriftsblad

00.00.00-I00-8-20

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der underskrives digitalt af deltagerne ved mødets afslutning.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at underskriftsbladet godkendes.