

REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 01-09-2020

Mødedato Tirsdag d. 01. september 2020 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

MBU/ØU/KB - Forslag til lokalplan 7.16 (høring).....	3
MBU/ØU/KB - Forslag til Lokalplan 5.5 - Boliger på Smedeland 8A (høring).....	7
MBU/ØU/KB - Nye klubbygninger - Svanen og Bakkens Hjerter - resultat af licitation (bevilling)....	11
Underskriftsblad.....	13

Punkt 1: MBU/ØU/KB - Forslag til lokalplan 7.16 (høring)

01.02.05-P16-8-20

Anledning

Kommunalbestyrelsen har den 12. december 2017 besluttet, at der skal udarbejdes nyt plangrundlag for Albertslund Centrum, herunder 'Posthusgrunden' Bytorvet 2-6. Forslag til Lokalplan 7.16 Posthusgrunden skal vedtages af Kommunalbestyrelsen til offentlig høring i mindst 8 uger. Kommunalbestyrelsen skal også træffe afgørelse om, hvorvidt planforslaget er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering.

Sagsfremstilling

Baggrund

Citycon ønsker som ejer af ejendommene Albertslund Centrum ApS. at forny og styrke bycenteret, og har derfor udarbejdet en masterplan for Albertslund Centrum. Kommunalbestyrelsen godkendte masterplanen den 11. december 2018. Masterplanen bygger på en række principper for udviklingen om punktvis høje bygninger med tilhørende lavere bebyggelser, en åben og synlig bygningsstruktur med tage der kan anvendes som grønne uderum og en stor andel af nye boliger. Masterplanen realiseres i etaper og første etape er en ny etagebebyggelse på Posthusgrunden. Forslag til lokalplan 7.16 er udarbejdet på baggrund af et skitseforslag udarbejdet af Rambøll Management for Albertslund Centrum ApS. i samarbejde med Albertslund Kommune.

Udviklingsaftale med forkøbsret

Kommunalbestyrelsen godkendte den 11. december 2018 en udviklingsaftale med Albertslund Centrum ApS. om udvikling af en ny ejendom med nye lokaler til detailhandel og boliger for den kommunale grunde 'Posthusgrunden'. Siden indgåelse af aftalen har forvaltningen og Albertslund Centrum ApS. samarbejdet om at udarbejde lokalplan for ejendommen. Bebyggelsen udvikles primært med kompakte familieboliger, som skal fremstå attraktive for unge familier, men også en mindre andel af mindre boliger, for at skabe en variation i boligmassen. Udviklingsaftalen giver Albertslund Centrum ApS. forkøbsret til grunden. Markedsprisen sættes af en uafhængig valuar og oplyses i udbuddet. Såfremt der modtages højere bud, har Albertslund Centrum ApS. ret til at matche disse. Udbudsbetingelserne besluttet af Albertslund Kommune.

Udbud

Det offentlige udbud af Posthusgrunden vil blive fremlagt til politisk behandling i særskilt sag til behandling i Økonomiudvalget i september.

Forslag til lokalplan 7.16 Posthusgrunden

Lokalplanens formål er at give mulighed for opførelse af et samlet etagebyggeri til erstatning af den nuværende posthusbygning. Etagebebyggelsen består af en grundbygning på to etager og to boligårne i op til 10 etager med en maksimal højde på 33 meter. Lokalplanen giver mulighed for en samlet bebyggelsesprocent på 200. Lokalplanen regulerer ikke antallet af boliger. Det fastlægges, at de enkelte boliger skal være mellem 60 m² og 125 m² bruttoetageareal. Bebyggelsens stueetage må kun anvendes til centerformål, såsom detailhandel, cafeer, restauranter, publikumsorienterede serviceerhverv, kulturelle institutioner, offentlige formål, små håndværksvirksomheder i tilknytning til butikker, sundhedsfunktioner samt andre funktioner, der naturligt hører hjemme i et centerområde. Det samlede butiksareal i stueetagen må ikke overstige 1700 m² bruttoetageareal, mens hver butik må ikke overstige 600 m² for at sikre en variation i gadebilledet. Bebyggelsens fælles opholdsarealer er samlet på to tagterrasser ovenpå grundbygningens første og anden sal, og som en mindre offentlig plads i stueetagen. Derudover har hver lejlighed sit eget private udendørsopholdsareal enten i form af en altan eller en privat terrasse.

Bebyggelsen placerer sig stationsnært, og der er i Albertslund Centrum en overkapacitet af parkeringspladser. I masterplanen for centrum, er der planlagt med etablering af en stor mængde parkeringspladser og den tredje og sidste fase - den såkaldte Aldi-parkeringsplads. På nuværende tidspunkt betjenes detailhandlen af offentlige parkeringspladser, der driftes af Albertslund Kommune, men det er masterplanes hensigt, at Albertslund Centrum over tid skal løse eget behov for parkering.

I planlægningen har det været vanskeligt at finde udendørs opholdsareal til bebyggelsens unge. For at sikre den bedst mulige brug af arealerne anlægges og indrettes bebyggelsens øverste p-dæk som fælles friareal, med funktioner som boldbaner mm. der vil appellere til bebyggelsens unge. Såfremt, der opstår behov for flere p-pladser og grundejer ønsker det, kan Kommunalbestyrelsens give tilladelse til at arealet omdannes fra friareal til parkeringsareal, hvis der i fremtiden opstår behov for yderligere parkering.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om Lov om Planlægning med senere ændringer.

Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020 om Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Miljøkonsekvenser

Screening for miljøvurdering

Der er gennemført en miljøscreening af Forslag til lokalplan 7.16. Screeningen viser, at opførelsen af et nyt etagebyggeri til erstatning for det eksisterende posthusbygning, ikke vil have nogen væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen fastlægger samtidig kun anvendelsen af et mindre område på lokalt niveau, derfor har forvaltningen vurderet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Kommunikation

Der er foretaget en forhøring hos Kroppedal Museum for at afklare, om der er mulige arkæologiske fund i lokalplanområdet. Kroppedal Museum har vurderet, at der er ingen arkæologiske interesser i området, da evt. fortidsminder må formodes at være blevet ødelagt i forbindelse med opførelsen af eksisterende byggeri.

Forvaltningen foreslår at afholde borgermøde onsdag den 23. september 2020. Borgermødet afholdes i en form, så retningslinjerne i forhold til Covid19 overholdes.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Forslag til Lokalplan 7.16 Posthusgrunden godkendes og sendes i offentlig høring i mindst 8 uger,
2. at der afholdes borgermøde og
3. at Kommunalbestyrelsen godkender, at der ikke udarbejdes miljøvurdering for ovenstående planforslag.

Beslutning

Fedai Celim (Ø) stillede følgende ændringsforslag. Man stemte om forslagene.

Der etableres ikke P pladser.

For stemte: Ø

Imod stemte: A, F, C

Undlod at stemme: O

Der bygges max i 5 etager.

For stemte: Ø

Imod stemte: A, O, C

Undlod at stemme: F

Ændring til lokalplanen, så der kan bygges mindre boliger; fra 45 m²

For stemte: Ø, O, F

Imod stemte: A, C

Der skal være minimum 25 % alment boligbyggeri.

For stemte: Ø

Imod stemte: A, C

Undlod at stemme: F, O

Forslagene bortfaldt.

Vivi Nør Jacobsen (F) stillede ændringsforslag om, at der max bygges i 7 etager. Man stemte om forslaget.

For stemte: O, Ø, F

Imod stemte: C, A

Forslaget bortfaldt.

Lars Gravgaard Hansen (C) stillede ændringsforslag om, at der indkaldes til informationsmøde frem for borgermøde. Man stemte om forslaget.

For stemte: A, F, C

Imod stemte: Ø

Undlod at stemme: O

Forslaget blev vedtaget.

Forvaltningens indstilling blev tiltrådt inklusiv Lars Gravgaard Hansen (C)s ændringsforslag.

Allan Høyer (O) og Fedai Celim (Ø) kunne ikke tiltræde.

Vivi Nør Jacobsen (F) undlod at stemme.

Bilag

Afgørelse om miljøvurdering Lokalplan 7.16 - Posthusgrunden

Lokalplanforslag 7.16 - Posthusgrunden

Punkt 2: MBU/ØU/KB - Forslag til Lokalplan 5.5 - Boliger på Smedeland 8A (høring)

01.02.05-P16-9-20

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal beslutte at sende Forslag til lokalplan 5.5 - Boliger på Smedeland 8A, udbygningsaftale og Forslag til kommuneplantillæg nr. 14 med tilhørende miljørapport for planforslagene i offentlig høring i otte uger.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 12. maj 2020 at udarbejde nyt plangrundlag for Smedeland 8A for at give mulighed for en omdannelse af den eksisterende erhvervsjendom til boliger.

Forslag til Lokalplan 5.5

Formålet med lokalplanforslaget er at give mulighed for, at området i fremtiden kan udvikles som bolig- og erhvervsområde med op til 200 boliger i form af etageboliger og enkelte erhvervsvirksomheder i stueplan i form af kontor- og liberale erhverv ud mod Malervangen. Der planlægges for lejligheder fra 45-100 brutto-m² fordelt på tre bygningskroppe på 3 til 8 etager med en maksimal højde på 26 meter. Bebyggelsen skaber en åben karré omkring et fælles grønt gårdrum, med rum for både aktiv leg og rolige ophold, der appellerer på tværs af aldersgrupper. Sydligst på grunden opføres et parkeringshus i 3-4 etager. Adgangen for biler sker hovedsageligt ad Malervangen. Adgang for gående og cyklister sker både fra Smedeland og fra Malervangen ad gang-/cykelstier, der på sigt skal sikre adgang til den kommende letbanestation nord for lokalplanområdet.

Der planlægges for et samlet boligetageareal på 15.626 m² samt op til 4.000 m² parkeringshus. Bil- og cykelparkeringspladser er udlagt i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. For at få så store sammenhængende opholdsarealer som muligt, er det en forudsætning for projektet, at bygherre køber ca. 500 m² af vejlitra 7000an for at give plads til parkering på terræn. I lokalplanens § 7.2 er indsat en kompetencenorm, der giver Kommunalbestyrelsen mulighed for, efter en konkret vurdering at nedsætte parkeringsnormen, under forudsætning af, at der etableres en delebilsordning. Kompetencenormen bidrager til at støtte op om grøn omstilling og bedre miljø.

Bebyggelsens arkitektoniske udtryk tager afsæt i områdets historie som industripark, hvilket kommer til udtryk i enkle, klare facadegrid, detaljering i murværk og udformning af vinduer og altaner. Boligernes facader opføres i tegl i forskellige varme og mørke jordfarver, hvor to af bygningerne fremstår i forskellige nuancer af røde tegl, mens den tredje bygning fremstår i tegl og/eller træ i mørke grå og sorte nuancer. Parkeringshuset udføres i en let konstruktion med facader i tegl og/eller træ eventuelt suppleret med mindre partier af metal, der skal begrønnes.

Omdannelse af Smedeland til rekreativt areal og krav om grundejerforening

Lokalplanen fastsætter principperne for omdannelsen af Smedeland til et rekreativt område og stiller krav om stiftelse af en grundejerforening for alle de ejendomme, der har adgang til Smedeland. Derfor omfatter lokalplanområdet tillige to private fællesveje samt Smedeland (delområde 2 og 3 i lokalplanen) for på den måde at kunne stille krav om, at Smedeland 8A indtræder i den kommende grundejerforening. Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder de rekreative opholdsarealer ved omdannelsen af Smedeland, samt drift og vedligeholdelse af private fællesveje indenfor grundejerforeningens område. De øvrige ejendomme indenfor grundejerforeningens område indtræder efterhånden som ejendommene bliver lokalplanlagt.

Krav om medlemspligt af grundejerforeninger følger af Planlovens § 15, stk. 2, og kravet skal stilles i forbindelse med lokalplanlægningen. Der kan ikke stilles krav om medlemspligt efter vedtagelse af lokalplanen. Bestemmelser vedrører

grundejerforening er § 13 i planforslaget og bestemmelse vedrører betingelser for ibrugtagning er § 14 i planforslaget.

Forslag til Kommuneplantillæg 14

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Albertslund Kommuneplan 2018, og der er derfor udarbejdet et forslag til tillæg nr. 14 til kommuneplanen. Kommuneplantillægget udlægger området til blandet bolig- og erhvervsformål og muliggør bebyggelse i op til 8 etager med en højde op til 30 meter og et maksimalt boligetageareal på 15.650 m² samt et maksimalt etageareal på 4.000 m² til parkering i konstruktion. Tillægget fastlægger retningslinjer for parkering og opholdsarealer i Hersted Industripark. For at leve op til planlovens krav om, at byomdannelsesområder skal være områder, hvor erhvervslignende aktiviteter som f.eks. et stilladsfirma skal være ophørt, og hvor der fremadrettet skal opføres støjfølsomme anvendelser som f.eks. boliger, udpeger kommuneplantillægget tillige Smedeland 8A til byomdannelsesområde.

Udbygningsaftale

Der er udarbejdet forslag til udbygningsaftale for lokalplanen. Udbygningsaftalen fastsætter, at det er en forudsætning for ibrugtagning af boligerne, at der etableres cykel-/gangsti på vejarealet Malervangen (litra 7000an Herstedøster By, Herstedøster) for at sikre hensigtsmæssig trafikafvikling og adskillelse af henholdsvis de ”bløde” trafikanter i form af gående og cyklende samt ”hårde” trafikanter i form af biler, lastbiler mv. Vedlagt notat om reglerne for udbygningsaftale og aftalens indhold.

Udviklingsaftalen er kun gældende, hvis Kommunalbestyrelsen i Albertslund Kommune endeligt vedtager lokalplanforslaget for projektet.

Miljøvurdering af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg

Planforslagene er blevet miljøvurderet, da de kan medføre ændrede forhold, som ikke på forhånd kan udelukkes at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Det er blandt andet ændrede trafikforhold, visuelle påvirkninger og støj fra de omkringliggende virksomheder samt støj fra Nordre Ringvej, som er blevet undersøgt. Rapporten belyser, hvilke væsentlige miljøpåvirkninger planforslagene har på omgivelserne. Rapporten beskriver bl.a. hvilke afværgetiltag, der skal tages i anvendelse, for at undgå væsentlige miljøpåvirkninger. Miljørapporten er vedlagt som bilag.

Lokalplanens forhold til Planstrategi 2020 Mere Albertslund og Masterplan for Hersted Industripark

Planerne er i overensstemmelse med Albertslund Kommunes planstrategi, hvor Hersted Industripark udpeges som et område med mulighed for byudvikling i form af boliger og erhverv. Masterplanen for Hersted Industripark sætter rammerne for omdannelsen af Hersted Industripark til en levende bydel med boliger og erhverv. Byggeriet bidrager til - i overensstemmelse med planstrategien og masterplanen - at skabe trygge og sunde rammer, og lægger op til fællesskab, børneliv, leg og sociale aktiviteter i et bæredygtigt miljø.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om Lov om Planlægning med senere ændringer.

Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020 om Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Miljøkonsekvenser

Der er udarbejdet en miljørapport for Forslag til lokalplan 5.5 - Boliger på smedeland 8A samt Forslag til kommuneplantillæg nr. 14, som skal offentliggøres samtidig med forslagene til planerne.

Kommunikation

Afgrænsningsrapporten for miljøvurdering af planerne (SMV) er sendt i høring til berørte myndigheder i 2 uger fra den 22. maj 2020.

Afgrænsningsrapporten for miljøvurdering af det konkrete projekt (VVM) er sendt i høring til berørte myndigheder og borgere i to uger fra mandag den 25. maj 2020.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Forslag til lokalplan 5.5 - Boliger på Smedeland 8A samt kommuneplantillæg nr. 14 vedtages og sendes i offentlig høring sammen med den tilhørende miljørapport i minimum 8 uger og
2. at det offentliggøres, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale vedrørende Lokalplan 5.5 - Boliger på Smedeland 8A.

Beslutning

Fedai Celim (Ø) stillede følgende ændringsforslag. Man stemte om forslagene.

Der bygges max i 5 etager.

For stemte: Ø

Imod stemte: A, C, O

Undlod at stemme: F

Der skal være minimum 25 % alment boligbyggeri.

For stemte: Ø

Imod stemte: A, C

Undlod at stemme: F, O

Forslagene bortfaldt.

Forvaltningens indstilling blev tiltrådt.

Fedai Celim (Ø) undlod at stemme.

Bilag

Lokalplan 55_Smedeland 8A

Forslag til Kommuneplantillæg 14

Endelig miljørapport. Smedeland 8A.

Notat om udbygningsaftale

Afgrænsningsnotat af 24. juni 2020

Trafikanalyse. Smedeland 8A.

Vejtrafikstøj. Smedeland 8A

Støjrapport - Støj fra virksomheder, Smedeland 8A

Luftemissioner fra trafik

Luftforurening fra virksomheder, Smedeland 8a

Vindkomfortanalyse, Smedeland 8A

Punkt 3: MBU/ØU/KB - Nye klubbygninger - Svanen og Bakkens Hjerter - resultat af licitation (bevilling)

82.06.00-P20-1-18

Anledning

På baggrund af licitation for opførelse af nye klubbygninger til Klub Svanen og Klub Bakkens Hjerter indstilles valg af entreprenør. Samtidig orienteres om forsinkelse af Klub Svanen.

Sagsfremstilling

I forbindelse med byggeriet af nye klubbygninger til Klub Svanen og Klub Bakkens Hjerter blev der indbudt fire tilbudsgivere. Projektet blev udbudt som omvendt licitation med tidligt udbud på projektforslagsniveau. Det betyder, at der for projektet er fastsat og udmeldt samlede entrepriseudgifter på kr. 26.500.000 ex. moms.

Af de fire tilbudsgivere blev der indgivet to tilbud, hvor af det ene tilbud udviste en højere pris end den i udbudsmaterialet angivne targetpris og derfor måtte erklæres ukonditionsmæssigt. Der indkom således ét konditionsmæssigt tilbud, afgivet af entreprenørfirmaet Egen Vinding og Datter. Tilbuddet overholder den for projektet angivne økonomiske ramme på 26,5 mio. Det vurderes, at Egen Vinding og Datter har sat sig grundigt ind i projektet, og at tilbuddet udviser en meget god forståelse for de grundlæggende ideer og visioner for projektet, både hvad angår funktion, arkitektur og især bæredygtigheds mål. Notat angående vurdering af tilbud vedlægges som bilag.

Egen Vinding og Datter angiver i deres tilbud, at det er nødvendigt at finde besparelser på op til 2 mio. kr. for at kunne holde sig indenfor prisrammen på 26,5 mio. kr. og har derfor angivet en række alternative løsninger og afvigelser fra tilbudsmaterialet. Således har Egen Vinding og Datter i deres tilbud reduceret udearealsprojektet med 1 mio. kr. så kun det mest nødvendige udføres. Som en anden besparelse foreslår Egen Vinding og Datter, at tidsplanen ændres, så der ikke bygges i vinterhalvåret. Dette vil reducere omkostningerne til byggeplads/ vinterforanstaltninger med 0,5 - 1 mio. kr. Til gengæld vil det medføre forøgede udgifter til genhusning for Bakkens Hjerter på 150.000-200.000 kr. og senere ibrugtagningssdato for begge klubber. Forsinkelsen vurderes til at blive på 3-4 måneder.

Forvaltningen anbefaler, at udearealerne gives som bygherreleverance, og der derfor afsættes midler hertil i anlægsbudgettet. Det vil betyde, at omfanget af arbejdet med udearealerne i første omgang reduceres, så der i alt spares 2 mio. kr. og dermed sikres økonomi til byggeri af bygninger og til vinterforanstaltninger, så projektet ikke forsinkes yderligere. De 2 mio. kr. svarer til det samlede beløb, som i byggesagen er afsat til udearealerne. Forvaltningen foreslår samtidig, at der i anlægsplanen til budget 2021 afsættes 2 mio. kr. til udearealerne i 2023.

For Klub Svanen gælder det særlige forhold, at det er nødvendigt, at der udarbejdes en ny lokalplan, da den gældende lokalplan ikke tillader opførelse af nyt institutionsbyggeri. Dette forhold har man beklageligvis ikke fået undersøgt, da det i sin tid blev besluttet at opføre en ny bygning til Klub Svanen på denne lokalitet. Lokalplanarbejdet pågår, og der vil senere i efteråret komme en lokalplansag til høring og politisk behandling. Afklaringen af planforholdene for Klub Svanen medfører desværre en forsinkelse af byggesagen. Således forventes den nye lokalplan klar i februar/ marts 2021 og Klub Svanen forventes klar til ibrugtagning i august/ september 2022.

Sagen sendes til orientering i Børne- og Skoleudvalget.

Økonomi

Der er i alt afsat 38,517 mio. kr. til de opførelse af de to klubber. Heraf er frigivet til anlægsbevilling 31,017 mio. kr. fordelt med 4,3 mio. kr. i 2020, 17 mio. kr. i 2021 og 6,497 i 2022. Der er afsat rådighedsbeløb i 2022 på 7,5 mio. som indstilles frigivet. Forvaltningen indstiller, at den manglende finansiering til vinterforanstaltninger (1 mio.kr.) og den manglende finansiering til byggeriet (1 mio.kr.) finansieres af den afsatte pulje i byggesagen på 2 mio. kr. til udearealer, og at der samtidig afsættes 2 mio. kr. i anlægsplanen i budget 2021 til udearealer i 2023. For at få økonomien til at hænge

sammen, skal der bevilges 0,5 mio. kr. fra det afsatte anlægsrådighedsbeløb på 2 mio. kr. til inventar til klubberne til nyt køkken og andet fast inventar.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Egen Vinding og Datter tildeles hovedentreprisen på byggearbejder i forbindelse med Klub Svanen og Klub Bakkens Hjerter,
2. at der gives tillæg til anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 7,5 mio. kr. i 2022 til opførelse af klubberne,
3. at udgiften finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til opførelse af ny klubber,
4. at der gives tillæg til anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 0,5 mio. kr. til inventar i forbindelse med byggeriet,
5. at udgiften finansieres af det afsatte rådighedsbeløb på 2 mio. kr. til inventar som frigives og
6. at der i forbindelse med anlægsplanen til budget 2021 afsættes 2 mio. kr. til etablering af udearealer i henholdsvis 2022 og 2023.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Fedai Celim (Ø) undlod at stemme.

Bilag

Notat Vurdering af tilbud

Bevillingsskema

Punkt 4: Underskriftsblad

00.00.00-I00-2-19

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der godkendes digitalt ved mødets afslutning.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at underskriftsbladet godkendes.

Beslutning

.