

REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 08-06-2022

Mødedato Onsdag d. 08. juni 2022 kl. 19:00

Mødested Mødelokale 1, Forhallen

Indholdsfortegnelse

MBU - Test af løbehjul fra Zeus.....	3
MBU - Orientering om trafikmodel.....	5
MBU/ØU/KB - Udvælgelse af lokationer til permanent placering af BaseCamp/AMC.....	7
MBU - BaseCamp / AMC status 2022.....	11
MBU/ØU/KB - Projektforslag vedrørende udnyttelse af overskudsvarme fra Glostrup Datacenter A	13
MBU/ØU/KB - Projektudviklingsaftale for Hængslet - godkendelse af fase 1, koncept og volumens	15
MBU/ØU/KB - Lokalplan for Malervangen 1 - forhåndsgodkendelse af projekt m. studieboliger.....	18
MBU/ØU/KB - Forslag til Masterplan for Albertslund Centrum, høring.....	20
MBU/ØU/KB - Ny proces for anlægsstyring.....	23
MBU/ØU/KB - Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2022 - 2034, efter høring.....	26
MBU/ØU/KB - Lokalplan 2.12 - Coop Byen Vest - Blandet bolig og erhverv, efter høring.....	31
MBU - Orientering fra formanden.....	39
MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	40
MBU - Eventuelt.....	41
Underskriftsblad.....	42

Punkt 1: MBU - Test af løbehjul fra Zeus

05.00.00-P20-3-22

Anledning

Der skal træffes beslutning om test af løbehjul fra virksomheden Zeus i Albertslund Kommune.

Sagsfremstilling

Virksomheden Zeus har rettet henvendelse til Albertslund Kommune med et ønske om at teste deres løbehjulskoncept i Albertslund. Testen vil forløbe hen over sommeren 2022 og have en varighed på tre måneder. På baggrund af testen foretages en evaluering og det vil blive fremlagt for kommunalbestyrelsen om der skal etableres et egentligt samarbejde, hvor Zeus udbreder deres løbehjulskoncept i Albertslund.

Zeus løbehjul har tre hjul, hvilket betyder, at de er stabile at anvende. At løbehjulet har tre hjul betyder også, at de ikke har en tendens til at blive efterladt liggende i gaden.

Løbehjulene fra Zeus vil blive placeret på relevante lokationer i kommunen, så som Albertslund Station, Albertslund Centrum og Badesøen. Jf. vejloven aftales vilkårene med vejmyndigheden. Zeus vil i testen levere halvtreds løbehjul, skulle testen vise sig at have et for kommunen brugbart resultat kan konceptet sættes i drift og antallet af løbehjul øges efter behov.

Zeus lægger op til et tæt samarbejde med kommunen. Dette ses blandt andet ved at virksomheden vil tildele lokale foreninger mindre dele af overskuddet for udlejningen af løbehjulene.

Zeus er endnu ikke etableret i Danmark, men lægger an til at teste deres koncept i andre forstadskommuner til København.

Præsentation

https://docs.google.com/presentation/d/1rhQw4ZzE0yA_dusWgDTZ8sLsmje6ZhYx/edit?usp=sharing&ouid=107813781666616648114&rtpof=true&sd=true

Lovgrundlag

Lov om ændring af lov om offentlige veje m.v., lov om private fællesveje og færdselsloven, LOV nr 2082 af 21/12/2020

Færdselsloven, for anvendelse af løbehjulene

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at virksomheden Zeus foretager test af løbehjul i Albertslund Kommune,
2. at testen har en varighed på tre måneder og
3. at vilkår for test aftales med forvaltningen.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet udvalget præsenteres for en evaluering.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Zeus City Partners

Punkt 2: MBU - Orientering om trafikmodel

05.00.00-P00-1-22

Anledning

Der gives en status for kommunens trafikmodel, som præsenteres for Miljø- & Byudvalget.

Sagsfremstilling

Den 10. marts 2020 godkendte Kommunalbestyrelsen, at der skulle udarbejdes en trafikmodel for Albertslund Kommune.

Trafikmodellen består af en basis- og prognosemodel. Basismodellen viser, hvordan trafikbilledet ser ud i dag, og prognosemodellen viser, hvordan trafikken ser ud i et givent prognoseår.

En trafikmodel består af et afgrænset modelområde, indeholdende alle overordnede veje, samt veje der bidrager til et sammenhængende vejnet. Modellen kan give mulighed for at beregne trafik på hverdagsdøgn samt i spidstimer.

Modellen kan også differentiere mellem køretøjstyper:

- personbiler/varebiler og
- lastbiler/busser.

Trafikmodellen kan give et indblik i, hvordan trafikken ændrer sig, hvis der foretages ændringer på infrastrukturen eller på anvendelsen af matrikler. Ændringer på infrastrukturen kan fx være i form af en vejlukning eller etablering af en ny signalregulering. Ændringer på matrikler kan fx være, hvis der etableres boliger på en matrikel, som tidligere har været anvendt til erhverv.

Det er den omfattende byudvikling, der har været incitamentet for at bygge en trafikmodel for Albertslund Kommune. Trafikmodellen, der skal være med til at sikre, at trafikken kan afvikles hensigtsmæssigt og i tråd med kommunens klimamål i fremtidens Albertslund, hvor Vridsløse, COOP-Byen, Albertslund Centrum, Hyldagerkvarteret og Hersted Industripark er fuldt udbygget.

På mødet gives en præsentation og status for trafikmodellen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at status for trafikmodellen tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Powerpoint

Punkt 3: MBU/ØU/KB - Udvalgelse af lokationer til permanent placering af BaseCamp/AMC

82.06.00-P05-1-22

Anledning

Det skal besluttes, hvilke lokationer til en permanent placering af BaseCamp/AMC, som forvaltningen skal arbejde videre med.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte i juni 2021 at placere BaseCamp/AMC midlertidig på Alberts Vænge 5 i 3 år. Der er indgået en projektudviklingsaftale med Enggaard (ejer af Vridsløse) med forkøbsret af de to kommunale ejendomme på Alberts Vænge, hvor bl.a. BaseCamp/AMC er midlertidig placeret. Det betyder, at BaseCamp/AMC skal flytte fra Alberts Vænge senest den 1. januar 2025.

Forinden beslutningen om den midlertidige placering i Alberts Vænge 5 traf Kommunalbestyrelsen på møde den 9. februar 2021 følgende beslutning for tilbuddets fremtidige pædagogiske indhold:

"at scenarie 4 er udgangspunktet for det nye tilbud som bl.a. indeholder Esport, Mountainbike, samt fokus på håndværksfag, hvor tilbuddet kan samarbejde med AUC, folkeskolerne, og virksomhederne i Albertslund. Tilbuddet kan også indeholde et fokus på de børn som har skolevægring og derfor ikke går i skole, kunne være en slags indslusning til at komme retur til skolen. Herudover undersøges mulighederne for kørsel på indendørs baner og øvrige baner i hovedstadsområdet".

Beslutningen om, hvad der skal bygges blev genbesluttet på møde i Kommunalbestyrelsen den 8. februar 2022.

Scenarie 4 refererer til beslutningen om, at BaseCamp/AMC åbner som et helt nyt tilbud et andet sted i Albertslund.

BaseCamp/AMC har siden november 2021 været placeret på Alberts Vænge 5 og arbejder ud fra det, som blev besluttet i scenarie 4. Der er i BaseCamp/AMC etableret et skoletilbud i tæt samarbejde med kommunens skoler. Desuden er klubben begyndt at køre motocross på baner i Hedeland om onsdagen. Klubben arbejder overordnet set ud fra en socialpædagogisk tilgang med fokus på håndværksmæssige værdier og fysisk aktivitet. Dette gælder både for skoledelen og for klubbelen.

Bygningen på den permanente placering skal kunne rumme basale funktioner og faciliteter gældende for en klub til større børn og unge, men især også værkstedsrum og faciliteter til brug for skoletilbuddet er en nødvendighed.

I et tværgående samarbejde er en række grunde og ejendomme - både kommunale samt private - blevet screenet. Der er tale om både salg og leje. Det er vurderet, at grundarealet til det permanente tilbud skal være nogenlunde samme størrelse, som det areal der er til rådighed på Alberts Vænge 5 inkl. det lejede areal på Vridsløse. Det svarer til ca. 2000 m². Det vil skabe plads til både lokaler til klubben og skoletilbuddet, værkstedsfaciliteter samt udearealer. Grundene er derefter vurderet ud fra følgende parametre:

- Placering centralt i den sydlige del af Albertslund
- Arealer både ude og inde

- Placering i byen i forhold til børnegrundlaget ift. skoler og boligområder

Den kommende permanente placering og de fysiske rammer i tilknytning hertil skal kunne understøtte den samlede pædagogiske opgave i tilbuddet. En placering af det permanente tilbud centralt i den sydlige del af kommunen bør kunne imødekomme behovet for det i BaseCamp/AMC etablerede skoletilbud samt klubtilbud til børn og unge fra forskellige områder i byen. Placeringen af tilbuddet bør være lettilgængeligt for børn og unge fra forskellige steder i byen, f.eks. fra byens skoler, da der fra alle byens skoler kan visiteres børn til BaseCamp/AMC's skoletilbud.

At der skal være nogle attraktive inde- og uderum var en del af forvaltningens og den nedsatte AMC-arbejdsgruppes forudsætning for valget af genhusningslokationen, hvor BaseCamp/AMC i dag er placeret. Inde- og udearealerne bør også fremover leve op til intentionerne om, at der skal være mulighed for fysisk aktivitet og udfoldelse og plads til at fastholde de håndværksmæssige værdier, som tilbuddet arbejder ud fra. For eksempel vil der i relation til motocross-kørslen udenbys fortsat være behov for dels motorværkstedsfunktion til reparation og vedligehold af maskiner, dels opbevaring af maskiner samt adgangsforhold i forbindelse med af- og pålæsning af maskinerne. De opbevarings- og værkstedsfaciliteter der for tiden er under opførelse i Alberts Vænge 5 vil med fordel kunne flyttes med til ny permanent placering i byen.

Vedlagt er skema, som viser alle de screenede lokationer. De bedst egnede lokationer er beskrevet nærmere i vedlagte notat. På baggrund af screeningen vurderes følgende lokationer egnede.

- Sletteland 20-22 (kommunal ejendom)
- Damgårdsvej 10 (kommunal ejendom og grund)
- Vridsløsestræde 6 (kommunal grund)
- Egelundsvej 7A (kommunal ejendom)

Det har været overvejet, om de kommunale ubenyttede grunde på Holsbjergvej 13B og Roskildevej 122 kunne være egnede. Holsbjergvej 13B er nabo til Herstedvester Fængsels afdeling på "Lille Amalienborg", som er en udslusningsafdeling for indsatte dømt for sædelighedsforbrydelser. Holsbjergvej 13B er på den baggrund ikke medtaget som egnet lokation. Samme forhold kan siges at være gældende for Roskildevej 122, idet der kun er én grund mellem Holsbjergvej 13B og Roskildevej 122. Roskildevej 122 er derfor ikke medtaget som egnet lokation.

Af hensyn til både økonomi og tid anbefaler forvaltningen, at der arbejdes videre med 4 lokationer. Det anbefales at være følgende:

- Sletteland 20-22 (kommunal ejendom)
- Damgårdsvej 10 (kommunal ejendom og grund)
- Vridsløsestræde 6 (kommunal grund)
- Egelundsvej 7A (kommunal ejendom)

Ejendommene på både Damgårdsvej 10 og Egelundsvej 7A indeholder funktioner, som skal fraflytte ejendommene, såfremt de skal bruges til BaseCamp/AMC. På Damgårdsvej 10 omfatter det to foreninger, mens Egelundsvej 7A huser foreningen PakDan samt Lokalhistorisk Samling, Egelundsvej 7A er blevet SAVE registreret, hvor både hus og haveanlæg vurderes at have høj bevaringsværdi. Om det kan forenes med etablering af for eksempel værkstedsfaciliteter skal afklares i næste fase.

Lokalplan og kommuneplan

Damgårdsvej 10 og Sletteland 20-22 kan umiddelbart holdes inden for gældende lokal- og kommuneplan, dog afhænger det af, hvilket nybyggeri der opføres. Det kan derfor være nødvendigt med ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Bebyggelsesprocenten på Sletteland er i kommuneplanen sat til 40, hvilket kan give udfordringer grundens størrelse taget i betragtning.

Vridsløsestræde 6 kræver en nærmere undersøgelse for at vurdere, om der skal udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg, eller om der kan dispenseres for lokalplanen.

Egelundsvej 7A er udlagt til offentlige formål fx daginstitutioner. Det skal vurderes nærmere, om etablering af BaseCamp/AMC på grunden kan holdes inden for både lokalplan samt SAVE-registrering.

Den videre proces

Når Kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om hvilke lokationer, der skal arbejdes videre med, vil der blive anvendt ekstern rådgiver til at undersøge lokationerne nærmere og udarbejde grundlag for en endelig beslutning om BaseCamp/AMC's permanente placering i efteråret 2022. Flere af lokationerne vil kræve ny lokalplan, hvis lokationerne skal placeres der. Hertil skal byggeriet projekteres og opføres. Derfor er det vigtigt, at der bliver truffet en beslutning om endelig placering senest i efteråret 2022, så det nye tilbud kan være klar til indflytning senest i slutningen af 2024.

Økonomi

De valgte lokationer skal undersøges nærmere for at afklare, om BaseCamp/AMC kan være der. Der anvendes eksterne konsulenter til disse undersøgelser.

Den frigivne anlægsbevilling til Hyldager Bakker indeholder også bevilling til begyndende arbejder til permanent placering af BaseCamp/AMC, idet det afholdes af økonomien på Hyldager Bakker. Udgifterne til de eksterne konsulenter finansieres derfor af denne bevilling til Hyldager Bakker.

Vedlagt er til orientering både kommunens høringssvar samt supplerende svar til Ankestyrelsen i forhold til grundlaget for nyttiggørelsesprojektet Hyldager Bakker.

Kommunikation

Sagen sendes til orientering i Børne- & Skoleudvalget.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at lokationerne Sletteland 20, Damgårdsvej 10, Vridsløsestræde 6 samt Egelundsvej 7A undersøges nærmere i forhold til permanent placering af BaseCamp/AMC.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet grund på Rydager tilføjes forslag til lokationerne. Udvalget oplyses om nuværende antal brugere.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Høringssvar til Ankestyrelsen

Supplerende svar til Ankestyrelsen

Lokationer til permanent placering af BaseCampAMC

Oversigt - screening af lokaltioner til permanent placering af BaseCamp-AMC_til mødesag

Punkt 4: MBU - BaseCamp / AMC status 2022

82.00.00-P20-6-21

Anledning

Orientering om forsinkelse på 2 måneder for etablering af midlertidig værkstedsfacilitet til BaseCamp / AMC skal tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund for projektet

I forbindelse med etablering af BaseCamp / AMC på deres midlertidige lokalitet på Alberts Vænge 5, frigav Kommunalbestyrelsen den 12. oktober 2021 bevilling til indretning af lokaler, udearealer, løn og drift mv. Etablering af en midlertidig værksteds- og opbevarings facilitet var forudsat løst ved at leje tilstødende arealer på fængselsgrunden.

I efteråret 2021 er der pågået en proces med at få en endelig lejeaftale på plads, da området på nuværende tidspunkt ejes af Freja Ejendomme (statens ejendomsselskab). Lejeaftalen gælder for en 3-årig periode. Arealet støder op til Alberts Vænge, og vil få direkte adgang til AMC's nye klubhus BaseCamp. Det lejede areal er på 500 m2 og ligger op til 7 private ejendomme, beliggende på Alberts Vænge.

Projekt

Der er tale om et tomt areal uden nogen form for installationer i jord, vand, kloak, afløbsforhold, strøm m.m. Det betyder, at alle forhold skal bygges op fra grunden. Værkstedsfaciliteten kommer til at bestå af 13 skibscontainere, som ombygges og indrettes til:

- værksted,
- vaskehal,
- Gas-op-container og
- opmagasinering for motorcrossmaskinerne.

Arealet omslutes af et sikkerhedshegn, hvor der opsættes video-overvågning, alarm m.m. Oprindeligt var planen, at projektet skulle være færdig april 2022, men efterfølgende har det været nødvendigt at udskyde overdragelsen frem til slutningen af juni 2022.

Forhold, der har været årsag til, at projektet først kan tages i brug 2 måneder senere end planlagt

- Nabohøring

Det har været et myndighedsmæssigt krav om nabo-høring. Denne proces er pågået fra januar til april 2022. Der har undervejs i forløbet været fremsat ønske fra naboerne om uddybning af de fremtidige støjforhold fra den kommende værkstedsfacilitet. Dette er efterfølgende blevet undersøgt og besvaret af COWI (AK rådgiver). På den baggrund har forvaltningen modtaget en dispensation fra lokalplanen, der åbner for, at arbejdet med opførelsen kan fortsætte.

- Lejeaftalen/byggetilladelse

Processen med at indgå en lejeaftale med Freja Ejendomme er kommet på plads i slutningen af marts 2022. Først ved lejeaftalens indgåelse gav Freja ejendomme Albertslund Kommune fuldmagt til at søge byggetilladelse.

- Leverancer af værkstedscontainere

På grund af den generelle situation på verdensmarkedet med leveranceproblemer, vil leverandøren af de nye værkstedscontainere, ikke været i stand til at levere og opstille containerne før medio juni 2022. Det blev derfor undersøgt, hvorvidt det var muligt at finde en anden leverandør, der kunne levere før juni 2022, men dette har vist sig ikke at være en option. Ligeledes er det blevet undersøgt, om det var muligt at få fat i nogle brugte brugbare containere. Dette har heller ikke vist sig at være en mulighed.

Økonomi

Økonomisk har forsinkelsen ingen konsekvenser, der er udarbejdet et budget som følges, og truffet aftaler med håndværkerne.

Kommunikation

I gennem hele processen har der været en tæt dialog med BaseCamp / AMC, om deres behov og ønsker til værkstedsfaciliteterne, samt om projektets fremdrift. Der bliver ugentligt afholdt koordineringsmøde med klubbens ledelse, herudover er der blevet udarbejdet et projektprospekt, for synliggøre projektet for klubbens bruger.

Sagen sendes til orientering i Børne- og Skoleudvalget.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at status tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet udvalget inviteres til besøg på BaseCamp, når værkstedsbygningen er kommet i brug.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Punkt 5: MBU/ØU/KB - Projektforslag vedrørende udnyttelse af overskudsvarme fra Glostrup Datacenter ApS i Albertslund

13.03.01-P20-1-22

Anledning

Datacenter Glostrup ønsker at etablere et eldrevet varmepumpeanlæg, som skal levere overskudsvarme fra driften af Datacenter Glostrup ApS til Albertslund Forsyning.

Sagsfremstilling

Datacenter Glostrup ApS har fremsendt projektforslag om at etablere et varmepumpeanlæg på 2,12 MW, der udnytter datacenterets overskudsvarme, som konverteres til ca. 18.500 MWh fjernvarme pr. år. Datacenter Glostrup er beliggende på Smedeland 32, 2600 Glostrup. Varmeproduktionen fra varmepumpen afregnes til prisen fra VEKS, og vil ikke være dyrere end prisen fra VEKS. Varmen vil i leveringspunktet aflaste det eksisterende fjernvarmeledningsnet. Varmepumpeanlægget vil være i drift kontinuerligt, da der er behov for køling året rundt. Alternativet, er at overskudsvarmen vil blive bortkølet som spildvarme.

Projektet er i overensstemmelse med målsætninger i Albertslund Kommunes Klimaplan 2050, om at fremme udnyttelse af overskudsvarme i samarbejde med virksomheder.

Projektforslaget har været i 4 ugers høring hos de berørte høringsparter:

- CTR, Central Kommunernes Transmissionsselskab I/S
- HOFOR A/S, Hovedstadsområdets Forsyningsselskab
- I/S Vestforbrænding
- VEKS, Vestegnens Kraftvarmeselskab I/S

Efter endt høring har Albertslund Forsyning ikke modtaget nogle bemærkninger til det foreslåede projektforslag.

Økonomi

I følge de samfundsøkonomiske beregninger resulterer projektet i en samfundsøkonomisk fordel på 51,5 mio. kr. Realisering af projektet vil ikke påvirke Albertslund Forsynings driftsøkonomi for fjernvarmen.

Lovgrundlag

Projektet skal godkendes efter Bekendtgørelse af lov om varmforsyning nr. 1215 af 14. august 2020, og Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg nr. 818 af 4. maj 2021 (Projektbekendtgørelsen).

Kommunikation

Sagen har været sendt i høring hos samarbejdspartnere i 4 uger.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at "Projektforslag vedrørende udnyttelse af overskudsvarme fra datacenter i Glostrup" vedtages.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Projektforslag - Etablering af varmepumpe Datacenter Glostrup

Datacenter Glostrup ApS - Smedeland 32

Punkt 6: MBU/ØU/KB - Projektudviklingsaftale for Hængslet - godkendelse af fase 1, koncept og volumenstudie

01.02.05-P00-1-22

Anledning

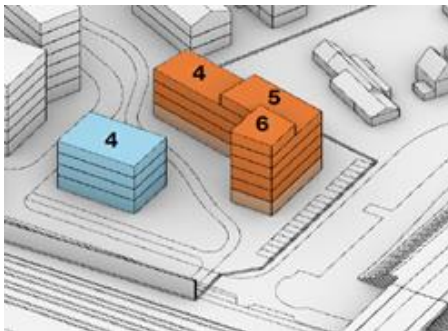
Jf. projektudviklingsaftalen mellem A. Enggaard og Albertslund Kommune forelægges koncept og volumenstudie for fase 1 for "Hængslet" til Kommunalbestyrelsens godkendelse. Derudover ønskes godkendelse af ændring af afgrænsning på projektudviklingsområdet, og hermed at grunden sælges i to separate arealer.

Sagsfremstilling

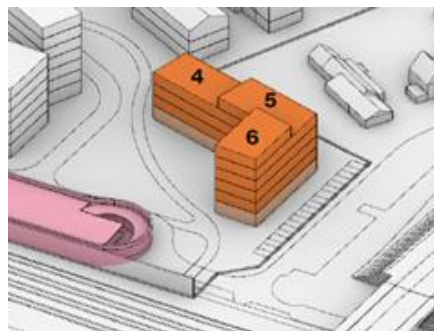
Kommunalbestyrelsen indgik i december 2021 en projektudviklingsaftale med forkøbsret for bolig- og erhvervsprojekt på Alberts Vænge 3 og 5 med A. Enggaard. Projektudviklingsaftalen er opdelt i 3 faser. Denne sag omhandler aftalens fase 1, der indeholder koncept og volumenstudie. Studiet er udarbejdet af A. Enggaard i dialog med Albertslund Kommune.

Anbefalinger fra Udvalg for Byudvikling (§17 stk. 4) – ny afgrænsning for projektudviklingsområdet.

17.4-Udvalget for Byudvikling blev på møde den 26. april 2022 præsenteret for to mulige scenarier for udviklingen af Hængslet:



Scenarie 1: boligbebyggelse mod nord og erhvervsbygning mod syd.



Scenarie 2: boligbebyggelse mod nord og en udvidelse af mobilitetshuset mod syd.

På baggrund af drøftelserne anbefalede Udvalget, at der blev arbejdet videre med Scenarie 2, hvor mobilitetshuset fra Vridsløse udvides. Udvidelsen vil rumme pladser til både at løse parkeringsbehovet på Hængslet, men også øge parkeringskapaciteten til bebyggelsen på Vridsløse, samt frigive mere plads på Hængselsgrunden.

Som følge af mobilitetshusets udvidelse, skal projektudviklingsområdet for Hængslet gøres mindre, så mobilitetshuset ikke ligger inden for området for Hængslet. Ændringen i projektudviklingsområdet vil påvirke grundarealet indskrevet i aftalen, der ændres fra 4982m² til ca. 4590m².



Tidligere områdeafgrænsning



Udvidelse af mobilitetshus



Ny områdeafgrænsning

Arealet som udgår af projektudviklingsområdet for Hængslet på ca. 400 m², samt et yderligere (vej)areal af Hedemarksvej på ca. 1000 m², skal A. Enggaard købe af Kommunen til markedspris, hvor det forudsættes, at Kommunen

anmoder Ankestyrelsen om tilladelse til salg uden offentligt udbud, da arealet alene har værdi for A. Enggaard og i øvrigt indgår som nødvendigt element i realiseringen af et større byudviklingsprojekt.

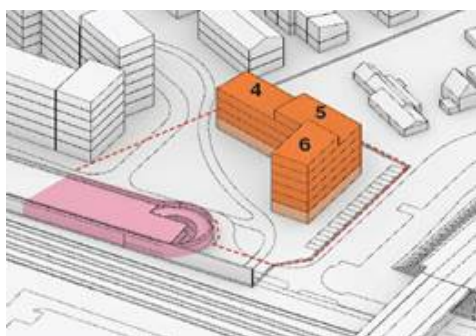
I bilag for parkeringsstrategi er der redegjort for en samlet parkeringsløsning for 'Hængslet'. I tilfælde af at grunden købes af en anden end A. Enggaard, er retten til parkering i mobilitetshuset på anden matrikel sikret via et forpligtende aftalegrundlag, der vil blive tinglyst.

Koncept og Volumenstudie

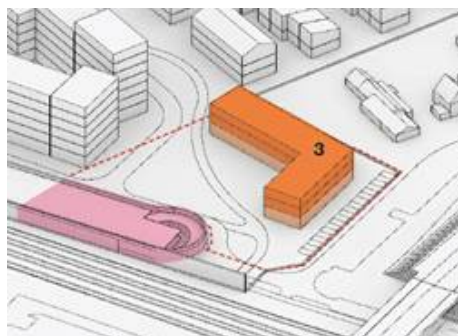
Konceptet indeholder en beskrivelse af de overordnede værdier og ideer for projektet, der danner baggrund for et volumenstudie. Konceptet er udviklet med afsæt i Albertslund Kommunes Vision, samt grundens forudsætninger. Dette kan findes i bilag for Koncept.

I bilag for Volumenstudie behandles projektets overordnede lokalplanrammer/normer, herunder omfang og placering af bebyggelse, byrum, opholdsarealer, principforslag for materialer, placering af parkering, samt overordnede adgangsforhold. Volumenstudiet skal ligeledes sikre en arkitektonisk og færdselsmæssig sammenhæng mellem stationsområdet og det igangværende udviklingsprojekt for Vridsløse.

Udvalg for Byudvikling anbefalede, at der i forbindelse med den videre politiske behandling af volumenstudie og koncept, blev redegjort for hvordan en lavere bebyggelse i scenarie 2 ville tage sig ud. Derfor bliver der i volumenstudiet præsenteret to optioner for en fremtidig bebyggelse. Option A er identisk med Scenarie 2, som Udvalg for Byudvikling pegede på at arbejde videre med, hvor option B har en lavere bebyggelse.



Option A – bebyggelse i 4-6 etager. (identisk med scenarie 2)



Option B – bebyggelse i 3 etager

Den primære forskel er antal af etager samt bebyggelsesprocent, der er opgjort efter det nye grundareal. Bebyggelsen er placeret jf. forudsætningerne i Konceptet.

Begge optioner arbejder med mulig etablering af erhverv i stueetagen, hvor A. Enggaard stiller forslag om funktioner som fx jobformidling, kontor, sundhedshus og fitnesscenter. Dette forventes nærmere afklaret i fase 2.

Option A

Bebyggelsen varierer i 4-6 etager, der trapper op mod stationen og har en bebyggelsesprocent på 85. Der vil være mulighed for 45-60 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 70 m².

Bebyggelsen forholder sig med sine 4-6 etager til den omkringliggende bebyggelses højder i både Bindeleddet på Vridsløse, Gymnasiet og Albertshøj, der alle ligger i nær kontekst til Hængslet. Bebyggelsens højde gør den synlig, når man ankommer fra stationen. Højderne er ligeledes sammenlignelige med etagebebyggelserne i Havebyen, der har 4 etager. Der vil være en større højdeforskel til rækkehusene i Havebyen samt boligerne på Alberts Vænge, der er i 1-2 etager, samt en større skyggepåvirkning på Alberts Vænge 7 omkring jævndøgn.

Option B

Bebyggelsen er i 3 etager og har en bebyggelsesprocent på 52. Der vil være mulighed for 20-35 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 70 m². Højdemæssigt forholder bebyggelsen sig til villaerne på Alberts Vænge samt rækkehusene i Havebyen, der går op til 2 etager. Der vil ligeledes være færre skyggepåvirkninger på Alberts Vænge 7. En bebyggelse på 3 etager vil give udsyn til Bindeleddet fra Albertslundvej.

Typologien for en 'stangbebyggelse' på 3 etager, der ikke varierer i højden, findes ikke andre steder i den omkringliggende kontekst, og forholder sig ikke til højderne i bebyggelsen på Bindeleddet, der varierer i højderne fra 5-7 etager, samt de højere bebyggelser i Centrum.

Salgsprisen er afhængig af antal byggeretter på grunden. Indtægten fra grundsalg vil derfor være højere, hvis option A med 4-6 etager vælges.

Forvaltningens anbefalinger

Forvaltningen anbefaler, at der arbejdes videre med option A, da denne arkitektonisk forholder sig til Bindeleddet og de højere bebyggelser ved stationsområdet og centrum jf. projektudviklingsaftalen. En bebyggelse på 4-6 etager vil være synlig fra Albertslund Centrum og stationen.

Højden på bebyggelsen vil ikke have betydning for udsyn til kirketårnet, da beplantning og anden bebyggelse på Vridsløse vil skygge for kirketårnet.

Ligeledes er option A den økonomiske mest fordelagtige, da salgsprisen er afhængig af antal byggeretter.

Den videre proces

Fase 1 afsluttes med, at forvaltningen indhenter en foreløbig mæglervurdering af det valgte volumenstudie for ejendommene. Herefter skal parterne i fællesskab vurdere, om der er basis for projektets realisering. Findes dette realiserbart, opstartes fase 2, hvor der udarbejdes skitseprojekt, et forpligtende aftalegrundlag for ret til parkering samt udbudsvilkår. I fase 3 udarbejdes der projektlokalplan med tilhørende udbudsproces. Procesplan kan findes i bilag.

Økonomi

Ejendommene udbydes til markedspris, hvoraf A. Enggaard er sikret en forkøbsret jf. projektudviklingsaftalen til projektarealet for Hængslet, og hvor A. Enggaards køb af yderligere vejareal på Hedemarksvej, samt de ca. 400 m² af grundarealet på Hængslet forudsættes gennemført uden offentlig udbud med Ankestyrelsens godkendelse.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at koncept samt option A for volumenstudie godkendes,
2. at ændringen af afgrænsningen for projektudviklingsområdet godkendes og
3. at salg af yderligere (vej)areal til brug for et forlænget mobilitetshus sker til markedspris uden offentlig udbud såfremt Ankestyrelsen meddeler samtykke hertil.

Beslutning

Oversendte sagen til Økonomiudvalget, idet sagen suppleres med højdeniveau/volumenstudie 5-4-3 (samme højde fordeling som option A, dog med en etage lavere på hele bygningen). Sagen suppleres derudover med oplysning om bebyggelsesprocent ved nyt forslag til volumenstudie.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Hængslet Koncept_endelig

Bilag - Tidsplan

VLL_Hængslet - parkering

Hængslet Volumenstudie_2

Hængslet - mobilitetshus - grunderhvervelse

Powerpoint

Punkt 7: MBU/ØU/KB - Lokalplan for Malervangen 1 - forhåndsgodkendelse af projekt m. studieboliger

01.02.05-P16-23-20

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forvaltningen skal arbejde videre med HMAT ApS mod en startredegørelse og lokalplanlægning af et studieboligprojekt på Malervangen 1 i Hersted Industripark, eller om bygherre skal ændre projektet inden ny sag om startredegørelse.

Sagsfremstilling

Eksisterende forhold

Malervangen ApS har erhvervet ejendommen Matr.nr. 2bp i den sydøstligste del af Hersted Industripark. Ejendommen er ca. 5.000m² og huser i dag kontorlokaler.

Ønsker til ny bebyggelse

Udvikler for Malervangen 1 ønsker at opføre ca. 282 studieboliger på hver især 31m², fordelt på 4 karréer af 4-5 etager. Etagearealet vil være ca. 9681m², heraf bolig 8750m² og væksthuse 931m². 16-18 boliger vil dele et fælles studielokale, samt et grovkøkken i forbindelse med deres væksthuse, hvori de kan dyrke grønt og socialisere. Bygherre foreslår at tinglyse en deklaration på ejendommen, som har til hensigt at sikre, at beboelsesbygningen på ejendommen alene må anvendes som bolig for personer, der er under uddannelse eller i et uddannelseslignende ansættelsesforhold. Projektforslaget samt deklaration om studieboliger er vedhæftet som bilag.

Gældende planlægning

Kommunalbestyrelsen godkendte i maj 2020 Masterplan for Hersted 2045, der fastlægger visionen for byudviklingen af Hersted Industripark. Malervangen 1 er beliggende i området "Kirkevænget" i masterplanens fase 1, etape 1.

I forslag til Kommuneplan 2022-2034 udlægges området til blandet bolig- og erhverv. Området ligger inden for det stationsnære kerneområde ved den kommende letbanestation Glostrup Nord. Den maksimale bebyggelsesprocent i rammeområdet BE09 Kirkevænget er fastsat til 150. Bebyggelse må opføres i højst 6 etager og højst 24m. Der kan efter konkret arkitektonisk vurdering punktvis etableres bebyggelse i op til 9 etager og højst 30 m.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 12. maj 2020 strategien "Mere Albertslund", hvori der lægges vægt på, at boligudviklingen i kommunen frem til 2024 skal være varieret, men med prioritering af familieboliger. Det har været praksis i de større byudviklingsområders lokalplanlægning, at der maksimalt må være 10% mindre boliger ud af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, defineret som boliger på 45–64m² eller 45–54m², og ingen boliger har i lokalplanlægningen måtte være under 45m². Med vedtagelse af Kommuneplan 2022-2034 foreslår forvaltningen, at denne praksis indskrives som bestemmelse, hvorved mindre boliger defineres som boliger på 45–54m². Undtaget herfra er gæsteboliger, der må være ned til 20m².

Forvaltningens vurdering

Den østlige del af Hersted Industripark ligger uden tæt forbindelse til andre boligområder i kommunen og kan derfor betragtes som en bydel med egen befolkningssammensætning. Dette er beskrevet i "Boligstrategi – principper for varieret boligsammensætningen", som blev besluttet i Kommunalbestyrelsen den 16. april 2020. For at realisere dette princip samt masterplanens vision om en mangfoldig bydel vil der derfor være behov for at opføre små boliger i relevant omfang i Hersted. Samtidigt er denne lokalitet både stations- og uddannelsesnær samt trafikbelastet, hvilket kunne tale for at overveje mange ungdomsboliger på netop dette sted.

Hvis et stort antal boliger koncentrerer i ét projekt vil det imidlertid betyde, at andre bygherrer skal lave de store boliger, hvilket ikke kan sikres. Desuden har Albertslund Kommune allerede studieboligområder i Morbærhaven og Vognporten. Forvaltningen vurderer, at to boligområder med studieboliger er relativt mange ift. sammenlignelige kommuner. Borger- og arbejdsmarkedsafdelingen oplyser desuden, at der løbende er en del tomme boliger i disse studieboligområder, hvilket peger på et begrænset behov for at etablere yderligere studieboligområder i Albertslund Kommune.

Endelig vil et studieboligprojekt som det skitserede være i uoverensstemmelse med retningslinjen i Kommuneplan 2022-2034 om max 10% mindre boliger, hvis denne praksis indskrives, som forvaltningen foreslår. Forvaltningen gør også opmærksom på, at de skitserede 31m² pr bolig er markant mindre end kommunens sædvanlige definition af små boliger, igen jf. kommende Kommuneplan 2022-2034.

På dette grundlag er det forvaltningens vurdering, at studieboliger på den ene side kan bidrage til en blandet befolkningssammensætning og dermed en mangfoldig bydel. Beboerne vil sandsynligvis have et relativt lavt bilejerskab. På den anden side kan forvaltningen ikke umiddelbart håndhæve, hvorvidt det i praksis kommer til at være studerende, som kommer til at bo i disse meget små boliger, når ejendommen er privatejet. Dette foreslår bygherre imidlertid at sikre med tinglysning af vedlagte deklaration. En sådan deklaration er endnu ikke afprøvet i Albertslund Kommune, og andre kommuner har forskellige vurderinger heraf. Hvis projektet godkendes til fortsat dialog, vil forvaltningen foretage en juridisk vurdering af en sådan tinglysning og fremlægge dette sammen med startredegørelsen.

Andre forhold i projektet, såsom bebyggelsesprocent, parkeringsdækning og retningslinjer for fælles opholdsarealer mv vil skulle bearbejdes i en videre planproces.

Lovgrundlag

Planloven.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at projektets boligstørrelse og andel af små boliger tilpasses retningslinjerne i Kommuneplan 2022-2034 og
2. at forvaltningen fortsætter dialogen med bygherre frem mod en startredegørelse for et ændret boligprojekt.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Hersted Kollegium

Hersted Kollegium tinglyst deklaration studiekort

Punkt 8: MBU/ØU/KB - Forslag til Masterplan for Albertslund Centrum, høring

01.00.05-A00-2-22

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal træffe beslutning om at sende forslag til Masterplan for Albertslund Centrum i offentlig høring i 10 uger.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 14. september 2021 den opdaterede Masterplan som grundlag for udvikling af Albertslund Centrum. De godkendte desuden, at når den opdaterede Masterplan var konkretiseret med et disponeringsforslag, skulle den sendes i offentlig høring.

Citycon har afholdt et temamøde for Kommunalbestyrelsen den 26. april med mulighed for at drøfte Masterplanen og stille spørgsmål. Efterfølgende blev planen drøftet af § 17.4-udvalget, der anbefalede (forkortet tekst):

- at der redegøres for de undersøgte alternativer til sænkningen af Vognporten,
- at infrastrukturen for hhv. bløde og hårde trafikanter tydeligt fremgår af masterplansmaterialet,
- at mødet mellem infrastruktur (veje og stier) og opholdsarealer fx. trappen ved Albertshøj belyses.

Ejeren af Albertslund Centrum, Citycon, har nu bearbejdet dokumentet til en opdateret Masterplan, indeholdende et disponeringsforslag.

”Forslag til Masterplan for Albertslund Centrum med tilhørende disponeringsforslag” (herefter benævnt Masterplanen) fokuserer på at danne rammerne for en byudvikling og modernisering af Albertslund Centrum til en bydel, der binder butiksliv, boliger, erhverv og kultur sammen til en levende bydel. Det er desuden vigtigt for planen, at der skabes nye mødesteder for områdets beboere og brugere. Den endelige bebyggelsesstruktur, bebyggelsesprocent, bygningshøjder, materialevalg, konkrete projekter mv. vil blive fastlagt af Kommunalbestyrelsen i forbindelse med vedtagelse af lokalplaner i den senere proces.

Som i de tidligere udgaver fokuserer Masterplanen på at fortætte bydelen. De høje bygningers placering markerer centerets indgange. Ifølge Kommuneplan 2022-2034 kan der tillades punkthuse på op til 10 etager med en maksimal højde på 33 meter i hele centrum (svarende til Albertshøj). Bebyggelsesprocenten er samlet 200 for centrum.

Samlet viser Masterplanen et potentiale på 400-500 boliger. I henhold til boligbyggeprogrammet i Kommuneplan 2022-2034 kan der opføres 435 boliger inden for projektområdet inden år 2034. Citycon ønsker med disse boliger at skabe mere tryghed og byliv i området på flere tidspunkter af døgnet.

Planen har endvidere fokus på sameksistens mellem erhverv og boliger og beskriver principper for miljøforhold og indretning af veje. Der er foreløbig planlagt p-løsninger i form af p-hus med tilkørsel fra Nordmarks Alle. Parkeringsnormen forventes fastlagt i den videre proces under hensyntagen til bl.a. nærhed til S-togs-stationen, delebilsordning og den endelige bebyggelsesprocent.

Planen rummer desuden forslag om nedsænkning af Vognporten til niveau med Musikteatret. Det sker ud fra Citycons ønske om at frigøre arealer til rekreative aktiviteter og i højere grad forbinde centrum med kulturinstitutionerne og de bagvedliggende friarealer. Sænkning af Vognporten vil umiddelbart betyde sammenblanding af forskellige trafikanttyper, hvilket skal belyses nærmere i den videre planlægning. Andre trafikale løsninger end nedsænkning, herunder omkørsel og nedgravning, har været overvejet, og de umiddelbare vurderinger fremgår af vedhæftede bilag.

Masterplanen er opdateret efter flere omgange med politisk dialog, og gennem denne proces er følgende områder blevet præciseret:

- Begrønning
- Tryghed
- Omdannelse og bevaringsmuligheder af eksisterende strukturer og til dels bygninger
- Social bæredygtighed

- Vognporten som bindeled til Musikteatret, herunder vilkår for bløde- og hårde trafikanter
- Udearealer som mødesteder, herunder en tydelig opdeling af de private og offentlige opholdsarealer, for at understøtte de kommende bo-kvaliteter og tryghed.

Forvaltningens bemærkninger

Der er flere planmæssige emner, som bliver nærmere belyst i den kommende planproces. Der kan bl.a. nævnes følgende:

Parkeringsbehovet er endnu ikke afdækket. Mere blandede funktioner i centrum vil kræve en anden type parkeringsplanlægning, samt hvordan tilkørselsveje skal møde det nye centrum mv. skal fastlægges.

I dag ejer Albertslund Kommune stier og uderum i Albertslund Centrum. Kommunen ønsker gennem den videre proces at samarbejde om at sikre en bearbejdning af uderummene, således at de er attraktive og understøtter liv og flere kulturelle aktiviteter. Der skal i den videre proces redegøres for, hvordan skyggevirksomheder og vindforhold omkring tårnene forventes at påvirke de forskellige by- og uderum.

Kulturværdierne i centrum skal bearbejdes på en særlig måde, så den oprindelige arkitektur og skala fastholder udtrykket. Det opleves fx meget forskelligt skalamæssigt om kolonnader er i én etage eller dobbelthøjde, og om der er tværgående broer. Tunnelerne bidrager med deres trafikadskillelse af fodgængere og cyklister fra den motoriserede trafik til at være et af de bedste eksempler fra modernismens bybygning.

Det skal undersøges, hvordan den tekniske nedsækning af Vognporten kan gennemføres, herunder håndtering af regnvand, flytning af eksisterende ledninger, og hvad der ellers kræves af tekniske løsninger for at realisere en nedsækning. Listen er ikke udtømmende, og der vil givetvis komme andre forhold, som skal afklares i planprocessen.

Masterplanen har desuden en række sammenhænge til andre projekter, hvilket skal koordineres og præciseres i den videre planlægning, herunder bl.a.: Andre byggeprojekter omkring stationen, fx Albertshøj, Føtex parkeringspladsen, tryghed og stiforbindelse ved stationen og meget mere.

Hvis der er behov for det, stiller Citycon gerne op til uddybende møder om fx trafikforhold.

Økonomi

Forslaget til Masterplan belyser ikke de økonomiske konsekvenser af byudviklingen. De økonomiske forhold, herunder kommunale grundsalg, udbygningsaftaler mv. vil blive behandlet i den videre proces. Masterplanens indhold skal realiseres af Citycon og deres investorer.

Lovgrundlag

Masterplanen med tilhørende disponeringsforslag er en politisk vision for udvikling af området. Vedtagelse af masterplanen indebærer ikke, at der er truffet endelig politisk eller juridisk bindende beslutning om de forhold, der er vist i planen. Masterplanen er ikke juridisk bindende ifølge Planloven, og konkret realisering vil forudsætte sædvanlig planproces, hvor der først udarbejdes startredegørelse og herefter de enkelte lokalplaner.

Miljøkonsekvenser

Masterplanen er senest blevet miljøscreenet i september 2021. Denne udløste ikke miljøvurderingspligt. Nærværende Masterplan rummer ændringer af en sådan karakter, at der er udarbejdet et afgrænsningsnotat. Dette har været i høring hos berørte myndigheder jf. miljøvurderingsloven § 32, stk. 1, pkt. 2. Høringen blev afsluttet 4. maj, og der er indkommet 2 høringssvar. Kroppedal Museum har indgivet svar, hvor de anser tunnelen ved Vognporten for bevaringsværdig (sammen med de øvrige tunneller) og fraråder en nedlæggelse. Afgrænsningsnotatet har efterfølgende dannet grundlag for en

miljørapport, som sendes i høring samtidig med Masterplanen. Det endelige afgrænsningsnotat kan ses på [Opdatering af Masterplan Albertslund Centrum 2022 med indarbejdet dispositionsplan | Albertslund Kommune](#) .

Kommunikation

Under den offentlige høring inviteres til borgermøde den 29. august 2022, hvor grundejere, virksomheder og andre interesserede inviteres til at drøfte forslag til masterplanen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at forslag til Masterplan for Albertslund Centrum med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i ca. 10 uger.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Miljørapport_Albertslund_Centrum_Masterplan

ALBERTSLUND CENTRUM DISPONERINGSFORSLAG_maj22

Citycon - Svar på spg. om Masterplan og disponeringsforslag for Albertslund Centrum

Punkt 9: MBU/ØU/KB - Ny proces for anlægsstyring

00.30.08-G01-1-22

Anledning

Formålet med en ny proces for anlægsstyring er, at forvaltningen med et stort kommende anlægsbehov bliver bedre i stand til at bygge inden for de givne økonomiske, kvalitetsmæssige og tidsmæssige rammer samt, at der opnås en mere standardiseret tilgang til anlæg og anlægsstyring.

Desuden medfører en revisionsanbefaling om manglende systematisk risikostyringsmodel på anlægsområdet samt et på nogle områder ikke tidssvarende styringsgrundlag et behov for at forbedre styringen af kommunens anlægsprojekter. Det medfører en række ændringer i forhold til praksis i dag, hvilket der skal træffes beslutning om.

Sagsfremstilling

I de kommende år står Albertslund Kommune over for et stort investeringsbehov som følge af udvikling og vedligeholdelse af byen. Styringsgrundlaget på anlægsområdet er desuden på nogle områder ikke tidssvarende, og processerne kan virke ugenomsigtige bl.a. for det politiske niveau. Desuden bemærkede kommunens revision i 2021, at der manglede en systematisk risikostyringsmodel på anlægsområdet.

På den baggrund ønsker forvaltningen at igangsætte et projekt, som skal forbedre styringen af kommunens anlægsaktiviteter.

Det drejer sig dels om forvaltningens styring og håndtering af projekterne. Desuden omfatter det en ændring af den nuværende bevillingsproces. Endelig omfatter projektet en styrket kommunikation til det politiske niveau, som gerne skulle give politikerne en større viden om status og udfordringer i projekterne. Dette kan dels bruges i dialogen med borgerne samt i behandlingen af sagerne i Kommunalbestyrelsen.

Bilag er et oplæg, som fortæller nærmere om det planlagte projekt. Miljø- & Byudvalget vil få præsenteret oplægget.

Styrket kommunikation

Som en del af projektet ønsker forvaltningen en mere ensartet model for i hvilke faser en byggesag sendes til politisk behandling. Ud over at en sådan model vil forbedre styringen i forvaltningens arbejde, vil det give mere klarhed for det politiske niveau i forhold, hvornår sager vil komme til behandling.

Skemaet viser faserne i byggeriet, og hvor der vil blive sendt sager til politisk godkendelse. Disse faser er:

Politisk godkendelse

Frigivelse af bevilling til rådgivning til igangsættelse af projektet

Godkendelse af dispositionsforslag

Bemærkninger

Denne sag udelades, hvis projektet er "stjernemarkert" i budgetaftalens bilag om anlægsplanen, og den afsatte bevilling dermed allerede frigives, når budgettet vedtages.

Af sagen fremgår overordnet, hvad bevillingen anvendes til.

Dispositionsforslaget indeholder de første tegninger af projektet og beskriver i hovedtræk, hvad der bygges.

Det konkrete og detaljerede projekt, der skal udføres lægges altså ikke op til politisk behandling.

Frigivelse af bevilling til selve anlægget herunder godkendelse af licitationsresultat

Her redegøres for resultatet af licitationen og det vindende projekt beskrives. De politiske udvalg kan ikke vælge et andet projekt end det som har vundet licitationen. De kan vælge ikke at frigive bevillingen, hvormed licitationen skal gå om.

Godkendelse af anlægsregnskab

Aflægges iht. de politisk vedtagne "Spilleregler for god økonomistyring".

Som det fremgår ovenfor vil de afsatte rådighedsbeløb på de fleste sager blive frigivet med to politiske sager - én til igangsættelse og én til selve udførelsen af projektet. Dette gælder for anlægssager over 10 mio. kr. Anlægssager under 10 mio. kr. lægges op til at blive frigivet ved én politisk sag. Nogle bevillinger er stjernemarkert i budgettet og frigives uden mødesag.

Udover de nævnte faser vil der blive sendt sager til politisk behandling, hvis der opstår væsentlige udfordringer med tid, økonomi eller kvalitet i den enkelte projekt, som kræver en politisk stillingtagen eller orientering.

Ovennævnte sager til politisk behandling vil blive anvendt, når der er tale om større bygge- og anlægsprojekter. Ved mindre projekter vil der som udgangspunkt blive fremlagt sager om frigivelse af bevilling til selve anlægget samt godkendelse af anlægsregnskab.

Oprettelse af anlægspulje til mer- og mindreforbrug samt til 1- og 5 års gennemgang

Det indstilles, at der oprettes en central anlægspulje til finansiering af både mer- og mindreforbrug samt til udgifter ifm. 1- og 5-årsgennemgange.

Mindreforbrug på anlægsbevillinger overføres hertil ifm. aflæggelse af regnskab. Puljen skal desuden anvendes til finansiering af merudgifter ved anlægsbevillinger og frigives med politiske mødesager. Herved undgår forvaltningen at skulle finde finansiering til merforbrug fra andre bevillinger, hvilket er praksis i dag. Mindreforbrug lægges i dag i kassen. Den ændrede praksis øger gennemsækeligheden omkring mer- og mindreforbrug.

Puljen skal desuden anvendes til finansiering af 1- og 5- årsgennemgange på alle anlægsprojekter. Entreprenørens garanti for arbejdet nedskrives iht. reglerne for byggebranchen løbende efter en 1- og 5 årsgennemgang. En central pulje vil gøre det muligt at afslutte anlægsprojekterne hurtigere end praksis i dag, hvor de først afsluttes efter 1 års gennemgangen er afholdt. I dag finansieres udgifter til 1 års gennemgangen over de enkelte anlægsbevillinger, mens 5 års gennemgangen finansieres over driften. Anlægspuljen foreslås finansieret ved, at der løbende indsættes beløb til gennemgangene i takt med frigivelse af anlægsbevillinger.

Mer- og mindreforbrug på den samlede anlægspulje overføres mellem årene.

Spilleregler for god økonomistyring

Som følge af ovenstående ændrede praksis skal de vedtagne spilleregler for god økonomistyring opdateres.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at oplæg om ny anlægsstyring tages til efterretning,
2. at der fremsendes sager ved frigivelse af bevilling til rådgiver, til godkendelse af dispositionsforslag, ved frigivelse af bevilling til selve udførelse af projekter samt ved anlægsregnskab og
3. at der afsættes en central anlægspulje til mer- og mindreforbrug samt til 1 og 5-års gennemgange på anlægsprojekter.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Præsentation om anlægsstyring

Punkt 10: MBU/ØU/KB - Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2022 - 2034, efter høring

01.02.03-K04-1-21

Anledning

Forslag til Kommuneplan 2022 – 2034 har været i høring i perioden den 15. november 2021 til den 24. januar 2022. Kommunalbestyrelsen skal afgøre, om forslag til Kommuneplan 2022 – 2034 kan godkendes med de foreslåede ændringer, og dermed om Kommuneplan 2022 – 2034 kan endeligt vedtages.

Sagsfremstilling

Der er i høringsperioden i alt modtaget 101 høringssvar, det vil sige 66 høringssvar til forslag til Kommuneplan 2022 – 2034 og 35 høringssvar til Kommuneplantillæg 15 vedr. udviklingen af Hersted Industripark. Høringssvarene til forslag til Kommuneplantillæg 15 behandles i regi af forslag til Kommuneplan 2022 - 2034, da forslag til Kommuneplantillæg 15 er indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2022 – 2034. Høringssvarene fremgår af hvidbogen. Forvaltningen har i hvidbogen vurderet de enkelte høringssvar og udarbejdet ændringsforslag til kommuneplanen.

I forbindelse med høringen af Forslag til kommuneplan 2022 - 2034 har Glostrup Kommune indgivet en indsigelse efter planlovens § 29b, som betyder at Albertslund Kommune ikke kan endeligt vedtage Kommuneplan 2022 -2034, før indsigelsen er frafaldet. Kommunalbestyrelsens vedtagelse effektueres derfor først, når Glostrup Kommunes indsigelse er frafaldet.

De væsentligste ændringer omhandler følgende:

A: Præcisering af fredskovs status Albertslund Vest (jf. høringssvar 2.1 i Hvidbog)

I Forslag til Kommuneplan 2022 – 2034 er der en upræcis formulering i relation til beskrivelsen af Planlovens regler for byvækst. Formuleringen betyder, at teksten kan misforstås sådan, at Albertslund Kommune ønsker at udlægge et fredsskowsareal til byzone. Det er ikke tilfældet, og ville i så fald være i strid med reglerne om fredskov. Teksten foreslås præciseret således (ændring fremhævet med fed):

”Det øvrige hovedstadsområde kan også udlægges til ny byzone efter planlovens regler om byvækst, dog med den forskel, at byudvikling skal være af lokal karakter og sker i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund. I Albertslund er der to arealer, der omfattes af dette regelsæt. Det ene er fredsskovarealet syd for stadion, som der ikke kan byudvikles på, da det er omfattet af reglerne om fredskov, og det andet er radiostationen ved Gl. Landevej”.

B: Ny retningslinje vedr. parkering i konstruktion og beregning af bebyggelsesprocenter (Jf. høringssvar 22.3 i Hvidbogen)

I de store byudviklingsprojekter stilles krav om parkering i konstruktion. Dette krav medfører øgede udviklingsomkostninger, hvorfor det i en note til rammeområderne for Vridsløselille Fængsel, Coop Byen og Hersted Industripark fremgår at ”Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent”.

Hensigten med denne note er at efterleve retningslinje 8.12, hvis formål er at sikre at fælles opholdsarealer og biodiversitet prioriteres frem for parkering på terræn.

Retningslinje 8.12: ”Hvor der ikke er tilstrækkeligt plads på terræn til både at opfylde parkeringsnormen og kravet til fælles opholdsarealer, skal fælles opholdsarealer og biodiversitet prioriteres højest”.

Som erstatning for noten i rammerne for Vridsløselille Fængsel, Coop Byen og Hersted Industripark foreslås tilføjet en ny retningslinje (6.9).

Formålet med den foreslåede nye retningslinjer er

1. at sikre lige vilkår for alle bygherrer/-udviklere i forhold til beregning af bebyggelsesprocent og krav om parkering i konstruktion, samt
2. at imødekomme en stigende efterspørgsel efter tekniske løsninger, der bidrager til gode opholdsarealer, som fremmer fællesskabet og tilhørsforholdet til byen.

Den foreslåede nye retningslinje vil gælde for alle områder med blandet bolig og erhverv.

Forslag ny retningslinje 6.9: ”Den specifikke bebyggelsesprocent i et rammeområde kan forud for byggesagsbehandling i særlige tilfælde afviges, såfremt det kan begrundes i arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn f.eks. tekniske opbygninger, glasoverdækninger, solcelleanlæg og lignende. Det gælder ligeledes for åbne forbindelser, tagetager, parkeringsanlæg m.v.”

Ved tilføjelse af den nye retningslinje sikres således, at fælles opholdsarealer og biodiversitet prioriteres over parkering på terræn. Samtidig stilles bygherrer i store såvel som mindre udviklingsområder lige i forhold til beregning af bebyggelsesprocent, idet parkering i konstruktion som udgangspunkt indgår i den maksimale bebyggelsesprocent. Kravet kan dog i særlige tilfælde afviges – jf. forslag til ny retningslinjer 6.9.

C: Præcisering af parkeringsnormen for studie, ungdoms- og kollegieboliger (Jf. forvaltningens præcisering 6)

For at sikre at antallet af parkeringspladser matcher beboerantallet og -sammensætningen foreslås det, at der tilføjes en retningslinje, der indskrænker, hvad der i forhold til parkeringsnormen kan defineres som en studie-, ungdoms- eller kollegiebolig.

Det foreslås, at en studie-, ungdoms- eller kollegiebolig defineres som en almen studie-, ungdoms- eller kollegiebolig på mellem 45 – 54 kvadratmeter. Med denne præcisering har forvaltningen mulighed for at sikre, at der ikke bygges mindre boliger med en reduceret parkeringsnorm, der anvendes som andet end studie-, ungdoms- eller kollegiebolig. Det gælder, da forvaltningen kan regulere udlejning af de almene boliger, men modsat ikke har mulighed for at regulere udlejningen af private udlejningsboliger. Præciseringen fratager ikke private bygherrer som fx pensionskasser muligheden for at bygge studie-, ungdoms- og kollegieboliger. De kan blot ikke bygge denne boligtype med en reduceret parkeringsnorm.

Parkeringsnormen for en almen studie-, ungdoms- eller kollegiebolig er 0,25 pr. bolig, mens den for andre boligtyper er mellem 1,5 – 2,0 pr. bolig.

D: Retningslinjen vedr. boligstørrelser præciseres (Jf. forvaltningens præcisering nr. 5)

Det er forvaltningens vurdering, at en præcisering af retningslinje 5.3 i Forslag til kommuneplan 2022 – 2034 vedr. boligstørrelse i byudviklingen vil styrke arbejdet med at sikre et varieret og attraktivt udbud af boliger, der også lever op til planstrategiens Mere Albertslunds målsætning om at prioritere familieboliger. Konkret foreslås det, at retningslinje 5.3 i Forslag til kommuneplan 2022 – 2034 ændres fra ”I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser” Til: ”I større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser. Der må således maksimalt være 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, defineret som boliger på 45 – 54 kvadratmeter, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter. Undtaget herfra er gæsteboliger, der må være ned til 20 kvadratmeter”.

Denne præcisering vil også betyde, at praksis på tværs af byudviklings- og boligområder ensrettes. Da retningslinje 6.3 er enslydende med 5.3 konsekvensrettes 6.3 i henhold til den foreslåede ændring af 5.3.

E: Fastholdelse af Vestcentret som bydelscenter (Jf. høringssvar 45.4 i Hvidbogen)

I Forslag til kommuneplan 2022 – 2034 foreslås Vestcentrets status ændret fra bydelscenter til lokalscenter, hvilket reducerer centrets udbygningsmuligheder og begrænser butiksstørrelse i centret. Selvom udviklingsmulighederne for Vestcentret ikke er blevet udnyttet i tidligere kommuneplanperioder, ønsker grundejer, at statussen som bydelscenter

fastholdes. Ønsket begrundes med, at den kommende by- og boligudbygning betyder, at der vil være behov for at sikre kvalitet og bredde i dagligvareudbuddet, hvilket bedst tilvejebringes i større butikker, end status som et lokalcenter vil give mulighed for.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at Vestcentret fastholdes som bydelscenter i Kommuneplan 2022 - 2034.

F: Rammeområde for boliger i Hyldagerkvarteret (B62) ændres til rammeområde for blandet bolig & erhverv (BE16) (Jf. teknisk rettelse nr. 4 i Hvidbog)

Det er forvaltningens vurdering, at ændring af rammen for Hyldagerkvarteret fra boligområde til et blandet bolig- og erhvervsområde vil betyde, at Hyldagerkvarteret bliver et mere attraktivt kvarter, der i højere grad lever op til ambitionen i Planstrategi 2019 Mere Albertslund om, at ”invitere nye borgere ind i Albertslunds stærke fællesskab og er åbne for nye fællesskaber, der kan opstå, når flere flytter til byen”.

Med den foreslåede ændring gives der dermed mulighed for at etablere Kontor- og serviceerhverv samt Publikumsorienterede serviceerhverv (cafeer og lign.) udover de allerede eksisterende muligheder for boliger, offentlige formål samt sports- og idrætsanlæg. Endvidere er det vurderingen, at den foreslåede ændring vil være med til at imødekomme et voksende ønske om mindre kontorfællesskaber, der ligeledes kan være med til at fremme fællesskaberne. Et ønske som bl.a. udspringer af erfaringerne med hjemmearbejde under COVID-19 pandemien.

G: Vridsløse udpeges sammen med Albertslund Centrum som værdifuldt kulturmiljø (Jf. høringssvar nr.19.4 og teknisk rettelse nr. 10 i Hvidbog)

Da Forslag til kommuneplan 2022 blev sendt i høring var arbejdet med at fortage en vurdering af de eksisterende bevaringsværdier både i forhold til bygningskomplekset og kulturmiljø stadig i gang for det tidligere fængselsområde Vridsløse og for Albertslund Centrum. Dette arbejde er nu gennemført, hvilket sammen med en række høringssvar om bevaringsværdige på Vridsløse og Albertslund Centrum har medført et forslag om at udpege dele af Vridsløse sammen med Albertslund Centrum, som værdifuldt kulturmiljø.

Hensigten med udpegningen er at sikre, at områdernes historie også vil kunne aflæses i fremtiden.

Udpegningen betyder, at redegørelsensteksten ændres fra:

”I forbindelse med den nærmere planlægning af omdannelse fra fængsel til blandt bolig- og erhvervsområde, er der fortaget en vurdering af de eksisterende bevaringsværdier både i forhold til bygningskomplekset og kulturmiljø. De konkrete udpegninger vil blive indarbejdet i næste kommuneplan og de kommende lokalplaner”

Til:

”I forbindelse med den nærmere planlægning af omdannelse fra fængsel til blandt bolig- og erhvervsområde, er der fortaget en vurdering af de eksisterende bevaringsværdier både i forhold til bygningskomplekset og kulturmiljø: Egon Olsens Vej, inspektørboligen, pladsdannelse foran fængselsbygningen og de to villaer ved pladsen, samt det oprindelige fængselskompleks, værkstedsbygningen og de to villaer syd for fængselsmuren udpeges til værdifuldt kulturmiljø”

Samt at der tilføjes en ny retningslinje 2.6:

”I Vridsløselille Fængsels område udpeges følgende som værdifuldt kulturmiljø: Den eksisterende vejstrækning Egon Olsens Vej, inspektørboligen, pladsdannelse foran fængselsbygningen og de to villaer ved pladsen, samt det oprindelige fængselskompleks, værkstedsbygningen, og de to villaer syd for fængselsmuren fastholdes og videreudvikles som led i omdannelsen af området.”

Samt en ny retningslinje 2.7:

”Albertslund Centrum udpeges som værdifuldt kulturmiljø. Områdets byplanlagte karakteristika såsom trafik- og bebyggelsesstruktur herunder bygningernes proportioner, facadeskema, materialekarakter og detaljering. Den enkelte bygning i sig selv kan have mindre bevaringsværdig, men høj værdi som en del af et samlet hele. Byudvikling af området og ændringer af byrummene og fællesarealer skal som hovedregel ske med respekt for den oprindelige bebyggelsesplan”

Dialog med staten om forslag til kommuneplan

Forvaltningen har i høringsperioden været i dialog med Bolig- & Planstyrelsen, Miljøstyrelsen samt Vejdirektoratet om statens bemærkninger til Forslag til kommuneplan 2022 – 2034.

På baggrund af dialogen er der indgået aftale mellem staten og Albertslund Kommune om ændringer af forslag til kommuneplan 2022 – 2034, der imødekommer statens bemærkninger, og staten har dermed ikke gjort indsigelse mod forslag til kommuneplan 2022 – 2034. Ændringerne er primært af teknisk karakter, hvoraf den væsentligste er en præcisering af udpegningen af det stationsnære kerneområde, så det lever op til Fingerplanens bestemmelse om en maksimal gåafstand på 600 m (jf. kort s. 22 i Forslag til kommuneplan 2022 – 2034 samt bilag ”Forslag til Albertslund Kommunes Kommuneplan 2022 – 2034. Notat med statens bemærkninger” p. 6 – 9).

Om forslagens endelige vedtagelse

I forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplanen, kan der foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. Hvis ændringen på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig i en fornyet høring. Det er forvaltningens vurdering, at de foreslåede ændringer er af underordnet karakter, der ikke giver anledning til en fornyet høring af kommuneplanforslaget.

Miljøvurdering

Myndigheden skal i henhold til § 13, stk. 2 i miljøvurderingsloven (LBK nr. 1976 af 27/10/2021) udarbejde en sammenfattende redegørelse i forbindelse med en plan eller et program med tilhørende miljøvurderingsrapport. Den sammenfattende redegørelse skal belyse:

- 1) Hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- 2) Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- 4) Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Det fremgår af vedlagte sammenfattende redegørelse af miljøvurdering af Kommuneplan 2022 - 2034, hvordan de ovenstående 4 punkter er blevet indarbejdet.

Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, den 27. juni 2022

Indstilling

Direktøren for By, Miljø, Kultur & Beskæftigelse indstiller,

1. at Hvidbog for forslag til Kommuneplan 2022 - 2034 godkendes og
2. at Kommuneplan 2022-2034 vedtages med de i hvidbogen anførte ændringer, når Glostrup Kommunes indsigelse efter planlovens §29b er frafaldet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

(F) undlod.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Hvidbogen, Kommuneplan 2022

Hvidbog, Kommuneplantillæg 15

Notat m statens bemærkninger - Albertslund Kommune

Forslag til kommuneplan 2022-34_Høring - inklusiv

Forslag_Kommuneplanrammer 2022-34_Høring

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme 2022 - 2034

Miljøvurdering af Albertslund Kommuneplan 2022-2034_Endelig

Sammenfattende redegørelse - Albertslund Kommuneplan 2022-2034_Final

Samlede høringssvar KP 2022 - uden mailadr. og tlf.nr.

Samlede høringssvar KPT 15 - uden mailadr. og tlf.nr.

Punkt 11: MBU/ØU/KB - Lokalplan 2.12 - Coop Byen Vest - Blandet bolig og erhverv, efter høring

01.02.05-P16-28-20

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal beslutte at sende forslag til lokalplan 2.12 - Coop Byens vestlige bydel med tilhørende miljørapport i offentlig høring i minimum otte uger.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 6. oktober 2020 at sende forslag til "Masterplan for Coop Byen" med tilhørende miljørapport i offentlig høring. Med vedtagelsen af "Coop Byen - Vision" med de af forvaltningen foreslåede ændringsforslag til den oprindelige masterplan, besluttede Kommunalbestyrelsen den 24. juni 2021 at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan og kommuneplantillæg for et blandet bolig- og erhvervsområde i Coop Byens fase 1, samt at plangrundlaget blev behandlet efter miljøvurderingsloven. På baggrund af områdets status som nationalt industriminde og Coop Danmarks Servicekontor, der er udpeget som bevaringsværdigt, blev det besluttet, at der som udgangspunkt for lokalplanlægningen af området skulle udarbejdes en designguide for Coop Byens fase 1. Designguiden har været til orientering i Miljø- og Byudvalget samt Udvalg for byudvikling (§17, stk. 4) den 21. september 2021.

Forslag til Lokalplan 2.12 Coop Byens vestlige bydel

Forslaget til lokalplanen er efter aftale med Albertslund Kommune udarbejdet af grundejer, der ønsker at udvikle Coop Danmarks område vest for Vallensbæk Torvevej til en levende, varieret og fællesskabsorienteret bydel. Forslaget til lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt for den samlede bebyggelse.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at området i fremtiden kan udvikles som et blandet byområde med boliger, et parkeringshus, enkelte erhvervsvirksomheder i form af kontor- og serviceerhverv mod Roskildevej samt et fælleshus, Kvartershuset, med fællesfaciliteter, boliger, offentlige funktioner i form af daginstitution, liberale erhverv i form af kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv i form af en café. Desuden har lokalplanen til formål at fastlægge de overordnede rammer for en fremtidig udbygning af Coop Danmarks Servicekontor.

Bebyggelsen

I "Forslag til Kommuneplan 2022-2034" fremgår af rammen, BE15 - Coop Byens vestlige bydel, at området udlægges til blandet bolig og erhverv. Området udlægges med en maksimal bebyggelsesprocent på 100. Bebyggelse må opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 meter. Parkering i konstruktion indgår ikke i den maksimale bebyggelsesprocent. Tekniske installationer på tage indgår ikke i den maksimale bygningshøjde. Desuden fremgår det af rammen, at der skal etableres stiforbindelse igennem området.

Lokalplanen opdeler området i seks delområder, hvor der fastlægges byggeretsgivende bestemmelser for delområderne 1 - 5. I delområde 6 bevares Coop Danmarks Servicekontor med tilhørende kantine- og IT-bygning. Der planlægges for opførelse af op til 400 boliger i form af etageboliger og rækkehuse i en sammensat bebyggelse med varierende boligstørrelser fra 50 - 165 m² og op til 25 ungdoms- og gæsteboliger med en størrelse på 20 - 30 m². Der planlægges for et samlet etageareal indenfor delområderne 1-5 på maksimalt 45.773 m² inklusiv 1200 m² til daginstitution og 12.000 m² til parkeringshus. Desuden muliggør lokalplanen indenfor delområde 6 en arealudvidelse af servicekontoret på ca. 10.700 m² til et samlet etageareal på ca. 27.700 m². Etagemeter skal tjekkes i forhold til udbygningsskemaet.

Coop Byens vestlige bydel er struktureret i en nord-sydgående bebyggelse, der ligger parallelt med Coop Danmarks Servicekontor. Bebyggelsen falder i højde fra Roskildevej i nord til Lækroen i syd. I den nordlige del af bebyggelsen ligger karrébebyggelsen Trappehusene, der kan opføres i 4-6 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 m, Kvartershuset i 2-4 etager med en maksimal bygningshøjde på 18 m samt et parkeringshus i 6½ etagedæk med en maksimal bygningshøjde på 25 m. I den midterste del ligger Coop Danmarks Servicekontor i 1-3 etager samt Klyngehusene, der kan opføres i 2-4 etager med en maksimal bygningshøjde på 15,5 m for etagebebyggelserne og 11 m

for rækkehusbebyggelserne. I den sydlige del ligger Havefællesskabet, der kan opføres i 1-3 etager med en maksimal bygningshøjde på 13 m.

Delområde 1

I Trappehusene planlægges der for en blanding af boliger og liberale erhverv i form af kontor- og serviceerhverv i længen ud mod Roskildevej. Der planlægges for op til 155 boliger, der varierer i størrelsen fra 50–120 m².

Kvartershuset er et multifunktionelt fælleshus primært for områdets beboere - men også for Albertslunds øvrige borgere. I Kvartershuset planlægges der for offentlige formål i form af daginstitution, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv i form af en café, samt op til 25 ungdoms- og gæsteboliger med en størrelse på 20–30 m².

Delområde 2

I Klyngehusene planlægges der for boligformål i form af tre bebyggelser med etageboliger og rækkehuse. Klyngehusene består af tre sammensatte klyngebebyggelser med op til 170 boliger, der varierer i størrelsen fra 55–120 m². Hver klynge består af en åben karré med to vinkelbygninger placeret omkring et fælles indre gårdrum. De tre klynger fremstår med identisk arkitektur, hvor hver klynge fremstår med en egen identitet i kraft af farve- og materialevalg.

Delområde 3

I Havefællesskabet planlægges der for boligformål i form af seks sammensatte bebyggelser med etageboliger og rækkehuse. Havefællesskabet består af seks mindre karréer med op til 50 boliger, der varierer i størrelsen fra 65–165 m². Hver karré har et fælles gård- og adgangsrum, hvor indgange til de fælles gård- og adgangsrum er orienteret mod en central fælleshave.

Delområde 4

For delområde 4 planlægges der for anlæg til parkering, boligveje og et mindre areal til Kvarterspladsen. I den nordøstlige del af delområde 4 gives der mulighed for at opføre et parkeringshus i op til 6½ etagedæk med op til 500 parkeringspladser. Vejadgang til parkeringshuset sker via Læhegnet mod vest og via Vallensbæk Torvevej mod syd.

Delområde 5

Den nye bebyggelse indrammer sammen med Coop Danmarks Servicekontor et større grønt område, Byparken, der fungerer som offentlig tilgængeligt friareal for områdets beboere og som anlæg til regnvandshåndtering. Gennem Byparken etableres en gennemgående stiforbindelse, der med en fremtidig tilslutning til Banestien sikrer forbindelse til Albertslund Station.

Delområde 6

Anvendelsen for delområde 6 bibeholdes som erhverv i form af Coop Danmarks Servicekontor. En udvidelse af Servicekontoret forudsætter, at der udarbejdes en separat byggeretsgivende lokalplan på baggrund af et konkret projekt.

Arkitektur, materialer og farver

Sammenfattende notat er vedlagt som bilag.

Veje og stier

Den primære vejadgang til området skal ske ved tilslutning til Roskildevej og Vallensbæk Torvevej. Læhegnet lukkes for gennemkørsel og fungerer fremover som en intern boligvej fra vest til boligbebyggelserne og parkeringshuset og fra øst til parkeringshuset og Kvartershuset. Læhegnet tilsluttes Roskildevej med et nyt signalreguleret kryds og ved Vallensbæk Torvevej forskydes den vestlige del af det nuværende signalregulerede kryds til en placering lidt længere mod syd. Den private fællesvej nord – syd tilsluttes nyt signalreguleret kryds, der fordeler trafikken til henholdsvis krydset på Roskildevej, parkeringshuset, lokalplanområdets boligbebyggelser og til Lækrogens boliger syd for lokalplanområdet. Fra den private fællesvej nord – syd anlægges en lukket stikvej ind til Servicekontorets kantine. Mellem de enkelte bebyggelser etableres stræder for gående, der fungerer som primære adgangsveje til boligerne i Klyngehusene samt som forbindelser på tværs til og fra Byparken. I den sydligste del af lokalplanområdet etableres der en dobbeltrettet cykel- og gangsti i østvestgående retning, der forbinder Læhegnet med Vallensbæk Torvevej. En fremtidig tilslutning til Banestien sikrer forbindelse til Albertslund Station.

Delvis lukning af Læhegnet.

Nedlæggelsen og salg af Læhegnet fremgår af sag: Delvis salg og lukning af Læhegnet.

Parkering

Bil- og cykelparkering udlægges i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2022-2034. I henhold til retningslinjerne i Forslag til kommuneplan 2022-2034 kan parkeringsnormen for biler i det stationsnære kerneområde (0 – 600 m fra Albertslund Station) reduceres med 50 %. Parkeringsnormen kan reduceres yderligere, hvis der etableres en delebilsordning. I det stationsnære kerneområde skal der udlægges minimum 3 cykel p-pladser pr. bolig, hvoraf de 2 skal anlægges i forbindelse med boligernes opførelse. Ved etablering af delebilsordning skal der udover den almindelige cykelparkeringsnorm etableres yderligere 3 ladcykelparkeringspladser pr. anlagt parkeringsplads til delebil. Der er i planen også indarbejdet parkering til Coops Servicekontor.

Miljøvurdering af lokalplanforslaget

Der er udarbejdet en miljøvurdering (miljørapporten) af Lokalplan 2.12, således at de miljømæssige påvirkninger af en fuld udnyttelse af forslag til plangrundlag er belyst. Det er blandt andet ændrede trafikforhold, visuelle påvirkninger samt støj fra Roskildevej og Vallensbæk Torvevej, som er blevet undersøgt. Rapporten belyser, hvilke miljøpåvirkninger planforslaget har på omgivelserne samt hvilke afværgetiltag, der skal tages i anvendelse for at undgå væsentlige miljøpåvirkninger, herunder:

- Støj fra især Roskildevej er en udfordring, og derfor skal der på udsatte facader anvendes lydisolerende materiale og vinduer og/eller lyddæmpning ved åbne vinduer. Endvidere skal der etableres foranstaltninger, således at de udendørs opholdsarealer ligeledes kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser herfor.
- Vareleveringen til Coops Servicekontor må ikke foregå i natperioden kl. 22 - 07.
- Foranstaltninger til sikring af tilfredsstillende afvikling af trafikken, herunder indretning og optimering af signalanlæg.
- Foranstaltninger til sikring af bløde trafikanter i krydset mellem Læhegnet/den private fællesvej nord - syd/Roskildevej.
- Udsugning af lugt fra f.eks. køkkener fra fælleshuset og caféer skal i forbindelse med de konkrete projekter indrettes på en sådan måde, at lugtgener undgås.
- Hvis der i de hule træer i området findes flagermus, skal der iværksættes foranstaltninger til opretholdelse af områdets økologiske funktionalitet for flagermus.

Miljøvurderingen har vist, at lokalplanen kan lade sig gøre med de ovenstående tiltag. Endvidere foreslås der i miljørapporten, at trafikudviklingen bør overvåges, således at en tilfredsstillende trafikafvikling kan opretholdes.

Miljørapporten er vedlagt som bilag.

Udbygningsaftale

Albertslund Kommune har modtaget en opfordring fra bygherre til at indgå en frivillig udbygningsaftale. Der er udarbejdet et udkast til en aftale om udbygning af bl.a. infrastrukturanlæg i form af etablering af et nyt signalreguleret kryds fra Læhegnet til Roskildevej og et forskudt signalreguleret kryds fra Læhegnet til Vallensbæk Torvevej.

Udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

Kommuneplan 2022 - 2034

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med [Kommuneplan 2018 - 2030](#), og derfor er det en forudsætning for nærværende lokalplan, at [forslag til Kommuneplan 2022 - 2034](#) bliver vedtaget.

I Kommuneplan 2018 - 2030 ligger området for Lokalplan 2.12 i rammeområde E15 - Røde Vejmølle Industrikvarteret, der er udlagt til erhverv, hvor bebyggelsens må være op til 5 etager med en højde på 18 meter og med en bebyggelsesprocent på 100 for området som helhed.

I forslag til Kommuneplan 2022 - 2034 bliver ovennævnte rammeområde E15 i Kommuneplan 2018 - 2030 delt op i tre rammeområder:

- Rammeområde E15 - Røde Vejmølle Industrikvarter erhvervsområdet nord for Roskildevej med overordnet samme anvendelsesmuligheder som i Kommuneplan 2018 - 2030.
- Rammeområde E21 - Coop lagerområde, der er området syd for Roskildevej og øst for Vallensbæk Torvevej med Coops lager, der giver mulighed for den eksisterende anvendelse.
- Rammeområde BE15 - Coop Byens vestlige bydel, til blandet bolig- og erhvervsområde, hvor nærværende forslag til Lokalplan 2.12 er beliggende. I dette rammeområde må ny bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 25 meter. Bebyggelsesprocenten er maksimalt 100 for området som helhed. Parkering i konstruktion indgår ikke i bebyggelsesprocenten.

Endvidere fastsættes der i forslag til Kommuneplan 2022 - 2034 nye retningslinjer for bl.a. parkering herunder delebiler, opholdsarealer og bynatur, der fremadrettet gør sig gældende for Coop Byens vestlige bydel. Forslag til Lokalplan 2.12 Coop Byens vestlige bydel er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2022 - 2034's ramme og retningslinjer.

SupplerendeSagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, den 27. april 2022

Kommunalbestyrelsen besluttede den 14. december 2021 at sende Forslag til lokalplan 2.12 Coop Byens vestlige bydel med tilhørende miljørapport i offentlig høring i 9 uger i perioden 20. december 2021 til 20. februar 2022. Formålet med Forslag til lokalplan 2.12 er at give mulighed for, at området kan udvikles som et blandet byområde samt at fastlægge de overordnede rammer for en fremtidig udbygning af Coop Danmarks Servicekontor. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 2.12 - Coop Byens vestlige bydel ophæves Byplanvedtægt nr. 2 - Røde Vejmølle Industripark for delområderne 1 – 5 omfattet af lokalplanen.

Borgermøde

Der har d. 31. januar 2022 været afholdt et borgermøde, hvor projektet for Coop Byens vestlige bydel blev præsenteret for borgerne og andre interesserede. På mødet præsenterede bygherre deres visioner for bebyggelsen og Albertslund

Kommune præsenterede plangrundlaget. Efterfølgende var der mulighed for at drøfte projektet med udvikler og Albertslund Kommune på forskellige tema-stande. Omdrejningspunktet for de efterfølgende drøftelser var primært trafikafvikling og parkering samt natur og bæredygtighed.

Høringssvar

Der er i høringsperioden indkommet otte høringssvar:

- Westergaard Advokater på vegne af partnerskabet Coop Danmark og Pension Danmark

Høringssvaret gennemgår en række punkter bl.a. cykelparkering i to etager, bygningshøjder, byggefelt, farvevalg, etageantal for parkeringshus mm. Dog er det særligt forholdet vedrørende definitionen af parkering konstruktion samt bebyggelsesprocent, der gennemgås i høringssvaret. Det fremgår af høringssvaret, at Coop/Pension Danmark ønsker, at parkeringshuset kan etableres ud over den i kommuneplanrammen givne bebyggelsesprocent på 100 for området som helhed. Der henvises i høringssvaret i øvrigt til Coop/Pension Danmarks indsendte høringssvar til Forslag til kommuneplan 2022-2034.

- Kommunalbestyrelsen, Glostrup Kommune

Glostrup Kommune mener ikke at kunne vurdere den trafikale påvirkning af forslag til lokalplan 2.12 Coop Byens vestlige del i forhold til infrastrukturen, som hænger sammen med Glostrup Kommune. Dette forhold betragter Glostrup Kommune som en retlig mangel i planforslaget, der skal udbedres, for at kunne vurdere planens påvirkning på infrastrukturen i Glostrup Kommune.

- HOFOR

HOFOR gør opmærksom på en række eksisterende drikkevands- og spildevandsledninger indenfor lokalplanområdets byggefelt, hvilket kræver omlægning forud for opførelse af den planlagte bebyggelse. Desuden påpeges en mulig diskrepans mellem ledningers placering i GIS-systemet og den faktiske placering. Det ønskes sikret, at der ikke plantes træer og anden beplantning med dybdegående rødder ovenpå forsyningsledninger. Der spørges ind til placering af mulige fremtidige kældre.

- Slots- og Kulturstyrelsen

Anbefaling om dialog med Slots- og Kulturstyrelsen vedr. det kommende byggeri i forhold til Coop Danmarks Servicekontor (R65), der er udpeget som bevaringsværdigt i kommuneplanen.

- Naturgruppen

Forslag om at indtænke spredningskorridorer, brug af hjemmehørende sorter samt forslag om et delvist fire-strengt regnvandssystem med mulighed for at etablere mindre pytter og våde områder i Coop Byens vestlige bydel.

- Opsamling på tre høringssvar fra øvrige parter

De tre høringssvar omhandler trafik og fremkommelighed, antallet af parkeringspladser, udformningen af parkeringshuset og tryk og tryk samt bebyggelsens udformning generelt samt bebyggelsens højde og udtryk mod Roskildevej.

Høringssvarene er vedlagt som bilag. Af hvidbogen fremgår forvaltningens vurdering samt ændringsforslag af de indkomne høringssvar.

Forslag til ændringer til forslag til lokalplan 2.12

Ændringsforslagene jævnfør høringssvar og bemærkninger til lokalplanen omhandler:

- Bebyggelsesprocent, bygningshøjder samt maksimalt etageantal. Disse er forhold, der reguleres i kommuneplanramme BE15, hvorfor forvaltningens vurdering er koordineret med høringsnotat for Forslag til kommuneplan 2022-2034. Forvaltningen anbefaler, at den maksimale bebyggelsesprocent som angivet for kommuneplanrammeområde BE15 fastholdes. Parkering i konstruktion kan ikke etableres herudover. Områdets udnyttelsesgrad anbefales reguleret i lokalplanen på baggrund af de for delområderne angivne etagearealer. Der gives med retningslinje 9.6 i kommuneplanen mulighed for, at parkeringshuset efterfølgende kan udstykkes separat indenfor bebyggelsesprocenten.
- Bygningshøjde på parkeringshuset. Den i ramme BE15 angivne maksimale bygningshøjde på 25 m fastholdes inklusiv tekniske installationer på tag. Parkeringshuset kan opføres i en maksimal bygningshøjde på 25 m. Boligbebyggelsen kan tillige opføres i maksimalt 6 etager.
- Korrigering af byggefelter samt præcisering af materialevalg og farver for boligbebyggelsen imødekommes.

De samlede ændringsforslag på baggrund af høringen fremgår af skemaet i bilaget "Ændringslog".

Trafik

Den trafikale påvirkning af den samlede omdannelse af Coops arealer er vurderet i trafiknotatet, herunder påvirkning på infrastrukturen i Glostrup Kommune. Efterfølgende er trafiknotatet tilpasset med fokus på en mulig trafikafvikling i Coop Byens fase 1, som dækker Lokalplan 2.12 for Coop Byens vestlige bydel. Forvaltningen vurderer således, at der ikke foreligger en retlig mangel i planforslaget jævnfør Glostrup Kommunes høringssvar.

VVM

Der er sideløbende med planprocessen igangsat en proces for miljøkonsekvensvurdering for det konkrete projekt efter anmodning fra bygherre (jf. Miljøvurderingsloven, LBK nr. 1976 af 27/10/2021). Til det arbejde skal ansøger udarbejde en miljøkonsekvensrapport, som beskriver og kortlægger, samt eventuelt undersøger, miljøkonsekvens i anlægsfasen.

Miljøkonsekvensrapport med tilhørende bilag danner grundlag for kommunens vurdering af, om projektet kan tillades. Med udgangspunkt i aktiviteterne i anlægsfasen med opførelse af nye byggerier har kommunen udarbejdet udkast til § 25-tilladelse. Bygherres ansøgning, miljøkonsekvensrapport og udkast til § 25-tilladelse (VVM) er sendt i offentlig høring i otte uger i perioden fra den 8. april til den 6. juni 2022.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om Lov om Planlægning med senere ændringer. Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021 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 2.12 - Coop Byens vestlige bydel, som skal offentliggøres samtidig med forslaget til lokalplanen.

Bygherre vil indgive en ansøgningen i henhold til § 18 i miljøvurderingsloven, og på baggrund heraf skal Albertslund Kommune træffe screeningsafgørelse om, hvorvidt et projekt omfattes af Miljøvurderingslovens bilag 2 på grund af dets art, dimensioner eller placering er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse.

Kommunikation

Afgrænsningsnotat for miljøvurdering af lokalplanen (SMV) har været sendt i høring hos berørte myndigheder i 2 uger fra den 14. februar 2021.

Der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Forslag til lokalplan 2.12 - Coop Byens vestlige bydel vedtages og sendes i offentlig høring sammen med den tilhørende miljørapport i perioden 20. december 2021 til 20. februar 2022.

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller på baggrund af den supplerende sagsfremstilling af 27. april 2022,

1. at Forslag til lokalplan 2.12 Coop Byens vestlige bydel vedtages endeligt med de af forvaltningen foreslåede ændringer, der fremgår af ændringsloggen.

Historik

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 6. december 2021, pkt. 1:

Tiltrådte indstillingen, idet tallet i lokalplanens § 5,2 rettes til 15.140 m² samt en tilføjelse om bebyggelsesprocent på 95% inden udsendelse.

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 7. december 2021, pkt. 28:

Tiltrådte indstillingen, idet bebyggelsesprocenten fastsættes til 100

(Ø) kunne ikke tiltræde

Tina B. Nielsen (O) deltog ikke i mødet

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen, dec. 2021

Godkendte indstillingen, idet SF og Michael Jonassen ikke mener der skal bygges over 5 etager

(O) undlod

(Ø) kunne ikke godkende

Nils Jul Gjerlev (C) og Kenni Flink (Å) deltog ikke i mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

(F) undlod.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Sammenfattende_notat_arkitektur

Coop Byen lokalplan 2.12 - Miljøvurdering - Endeligt

Coop Byen lokalplan - Støjredegørelse

Coop Byen - Trafikforhold fase 1

Betinget udbygningsaftale (endelig version)

Forslag til lokalplan 2.12 Coop byens vestlige bydel

Ændringslog

Hvidbog

Sammenfattende redegørelse

Samlet_høringssvar_GDPR_Bortredigeret

Punkt 12: MBU - Orientering fra formanden

00.00.00-I00-37-21

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. Opfølgning på turen om byudvikling den 31. maj 2022.

B. Bestyrelsesmøde i Verdensmålcentret den 7. juni 2022.

C. Møde i Brugergruppen den 9. juni 2022.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Punkt 13: MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.00.00-I00-38-21

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

- A. Tryghedsanalyse i forbindelse med Trafiksikkerhedsplan 2022.
- B. Midlertidig omlægning af buslinje 149.
- C. Fortrolig mundtlig orientering om årsag til brand på Herstedøster Skole.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

- A. Tryghedsanalyse i forbindelse med Trafiksikkerhedsplan 2022
- B. Midlertidig omlægning af buslinje 149

Punkt 14: MBU - Eventuelt

00.00.00-I00-39-21

Anledning

Eventuelt.

Beslutning

Intet.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Punkt 15: Underskriftsblad

00.00.00-I00-40-21

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der godkendes digitalt ved mødets afslutning.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at protokol og deltagelse i mødet godkendes via det digitale underskriftsblad.

Beslutning

.