

REFERAT Økonomiudvalget d. 11-09-2018

Mødedato Tirsdag d. 11. september 2018 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1, forhallen, Ekstraordinært

Indholdsfortegnelse

MBU/ØU/KB - Forslag til Lokalplan 7.15 - Boliger på Kanalgaden 3 (høring).....	3
ØU/KB - Håndhævelse af beplantningsstrategi for gårdhusene i syd.....	7
ØU/KB - Politisk mødekalender 2019.....	9
Lukket:	11

Punkt 1: MBU/ØU/KB - Forslag til Lokalplan 7.15 - Boliger på Kanalgaden 3 (høring)

01.02.05-P16-1-18

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal vedtage forslag til Lokalplan 7.15 - Boliger på Kanalgaden 3 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 13 til offentlig høring i mindst 8 uger. Kommunalbestyrelsen skal også træffe beslutning om, hvorvidt planforslagene er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering.

Sagsfremstilling

En ejendomsudvikler har henvendt sig til Albertslund Kommune med ønske om at udvikle ejendommen Kanalgaden 3 til boligbebyggelse med plads til cirka 85 seniorboliger og tilhørende fællesarealer.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 12. december 2017, at der skulle udarbejdes nyt plangrundlag for Kanalgaden 3.

Nuværende forhold

Den eksisterende ejendom på Kanalgaden 3 har hidtil været anvendt til kontorerhverv og stået delvist tom i længere tid. Det hidtil gældende plangrundlag udlægger Kanalgaden 3 til kontorbebyggelse i 2-3 etager, men med mulighed for at kommunalbestyrelsen kan tillade boliger på de øverste etager. Kontorejendommen har i det tidligere plangrundlag haft ret til at anvende den kommunale parkeringsplads (Føtexparkeringspladsen).

Projektet

Den eksisterende bygning vil blive ombygget og udvidet til en boligbebyggelse med omkring 85 seniorvenlige boliger i forskellig størrelse. Enkelte boliger kan være attraktive for unge, men boligerne bliver ikke familieegnede. Der vil være fokus på at indrette bebyggelsen med mange fællesfaciliteter. Til gengæld bliver den enkelte bolig mindre. Den nye bebyggelse tænkes opført fra de eksisterende 3 etager i op til 7 etager omkring et indre fælles gårdrum. Bebyggelsen trappes ned mod kanalen i sydvest med tagterrasser på tagfladerne. Det giver et markant, grønt byggeri med gode lysforhold og direkte forbindelse fra boligerne til taghaver, gårdrum og byrummet ud mod kanalen.

Kompetencenorm

Planlovens §15 giver mulighed for at kommunalbestyrelsen i forskellige situationer og under specifikke forudsætninger kan give tilladelse til at fravige lokalplanens generelle bestemmelser. I lokalplanen er indsat en kompetencenorm, der giver Kommunalbestyrelsen mulighed for, efter en konkret vurdering, at nedsætte parkeringsnormen til én parkeringsplads per 6 boliger såfremt boligerne er indrettet til seniorer og der oprettes delebilsordning. I lokalplanens bilag 9 er beskrevet hvordan boligerne indrettes til seniorer. Såfremt bygherre ønsker at anvende kompetencenormen og indrette byggeriet med én parkeringsplads per 6 boliger, vil indretningen til seniorer som beskrevet i bilag 9 være en betingelse for byggetilladelse og etablering af delebilsordning være en betingelse for ibrugtagning af ejendommen. Albertslund Delebiler oplyser, at 6-7 husstande normalt deler en bil i en delebilsordning.

Altaner i stueetagen mod Kanalen

Ved opførelse af etagebyggeri i Albertslund stilles der krav om etablering af privat uderum til alle boliger. De kommende boliger på Kanalgaden 3 ligger på en sokkeludstyknings direkte ud til stien og kanalen, hvilket betyder, at stien starter ved bebyggelsens kant. Stueetagen mod kanalen er placeret en halv etage over terræn, og såfremt stuelejlighederne skal have altan mod kanalen, skal bygherre have adkomst til cirka 1,5 m af vejarealet mod kanalen langs den eksisterende bebyggelse (Kanalgaden, vejlitra 7000z). Albertslund Kommune er ejer af vejarealet og kan sælge arealet eller indgå aftale om adkomst. Se nærmere beskrivelse i sagens bilag. Forvaltningens vurdering er, at det er væsentligt for de fremtidige beboeres livskvalitet, at der er adgang til altan fra alle boliger. Endvidere er vurderingen, at bygningen arkitektonisk fremstår bedst med altaner på alle etager.

Altanløsningen forudsætter at, Beredskabet godkender altanløsning med altaner på sokkel. Det har desværre ikke været muligt, at få denne godkendelse i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

Forvaltningen anbefaler, at sælge arealet til bygherre, således at der kan etableres altaner til boligerne. Ønsker kommunalbestyrelsen ikke at sælge areal, vil boligerne blive indrettet med franske altaner, og lokalplanen tilrettes i overensstemmelse med beslutningen, før forslaget sendes i høring.

Udbygningsaftale

Ifølge planlovens §21b kan kommunalbestyrelsen på opfordring fra en grundejer indgå en udbygningsaftale med henblik

på at:

- a) opnå en højere kvalitet eller standard af den planlagte infrastruktur i et område,
- b) fremrykke lokalplanlægningen for et område, der i kommuneplanens rammebestemmelser er forudsat lokalplanlagt for bebyggelse, herunder byomdannelse, men hvor lokalplanlægning vil være i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, eller
- c) ændre eller udvide de byggemuligheder, der fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser eller lokalplanen for det pågældende område, på betingelse af, at grundejeren kun skal bidrage til at finansiere infrastrukturanlæg, som det ikke vil påhvile kommunen at etablere.

Udbygningsaftalen kan kun indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen. Oplysning om, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale, skal offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan. Kommunalbestyrelsens indgåelse af udbygningsaftalen skal vedtages samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentligt bekendtgøres.

Af hensyn til grundejers planer for Kanalgaden 3, hvor den fremover påtænkes anvendt til beboelse med p-pladser i nederste etage i henhold til lokalplansforslag 7.15, er der behov for at sikre, at beredskabet kan komme frem til ejendommen. Grundejer er på nuværende tidspunkt ikke i stand til i alle detaljer at vurdere, hvorledes beredskabet kan komme frem til ejendommen, og man har derfor opfordret Albertslund Kommune til at indgå denne udbygningsaftale efter planlovens § 21b med henblik på at ændre/udvide de byggemuligheder, som grundejeren har i forhold til projektets opfyldelse af beredskabskrav, og for at sikre, at beredskabets fremtidige brug af offentlig vej/cykelsti/sti mv. ikke ødelægger førnævnte anlæg og påfører kommunen udgifter.

Aflysning af lokalplan 7.5 og delvist lokalplan 7.2.1

Forslag til Lokalplan 7.15 for Kanalgaden 3 aflyser både Lokalplan 7.5 og Lokalplan 7.2.1 inden for lokalplanområdet. Da forslag til lokalplan 7.15 ikke omfatter Kanalen og stien langs Kanalen, er der dele af Lokalplan 7.5 og Lokalplan 7.2.1, som ikke kan aflyses ved Lokalplan 7.15. Lokalplan 7.5 og Lokalplan 7.2.1 har ikke bestemmelser om stien eller Kanalen og der er derfor ikke grund til at opretholde lokalplanerne på arealerne. Planloven giver mulighed for at ophæve lokalplaner, der ikke kan anvendes administrativt. Forslag til ophævelse af dele af Lokalplan 7.5 og Lokalplan 7.2.1 sendes i høringen sammen med Forslag til Lokalplan 7.15. Efter ophævelsen vil Lokalplan 7.5 være helt aflyst og Lokalplan 7.2.1 vil kun være gældende for dagligvarebutikken på Nordmarks Allé 10.

SupplerendeSagsfremstilling

By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse den 23. august 2018

På sit møde den 21. august spurgte Miljø- og Byudvalget til bestemmelse 10.2, om "ikke blændende" og "antirefleksbehandlet". Ikke blændende materialer kan benyttes til at beskrive, at materialerne ikke må være blændende. Antirefleksbehandling er en proces, hvor materialet overfladebehandles med henblik på at mindske mængden af reflekteret lys. Hensigten med bestemmelsen er, at de materialer der anvendes ikke er blændende, og ikke hvilken overfladebehandling de får for ikke at være blændende. Teknologisk Institut har udarbejdet en metode, hvor ikke blændende materialer beskrives som helmat og mat med en maksimal glanstal på 20. Bestemmelsen foreslås præciseret til "Materialer må ikke være blændende" efterfulgt med en kommentar: "Teknologisk Instituts metode beskriver ikke blændende materialer som helmat og mat med en maksimal glanstal på 20".

By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse den 6. september 2018

På Økonomiudvalgets møde den 4. september blev der bedt om en skitsering af lovkravene.

Der er ingen lovgivning, der regulerer hvor mange parkeringspladser, der skal anlægges. Det sker gennem planlægning. Principperne for fastlæggelse af parkeringsnorm følger Fingerplanens stationsnærhedsprincip. Det handler om at minimere trængsel i tæt bebyggede områder og få folk over i den kollektive trafik. Det gør man f.eks. ved at stille krav om færre p-pladser i stationsnære kerneområder. Nogle steder har man arbejdet med lokalplaner, hvor der sættes et max antal p-pladser for derigennem at begrænse trafikken.

Det er ikke muligt at lave fuld p-kælder, da konstruktionen under gården ikke kan bære det. I lokalplanlægningen kan man ikke regulere den indvendige indretning i en bygning. I særlige tilfælde, som dette, kan man bruge kompetencenormer i lokalplaner til at regulere forhold, der ligger ud over lokalplanen - og i dette tilfælde også bygningsreglementet. Med krav om etablering af delebiler som betingelse for ibrugtagningstilladelse, har forvaltningen søgt at støtte op om grøn omstilling og bedre miljø.

I Kommuneplan 2018, som vedtages på kommunalbestyrelsesmødet i september er der indsat en retningslinje, der tilsiger, at ved ungdomsboliger og seniorboliger fastsættes parkeringsnormen efter en konkret vurdering. Det er den vi anvender her.

Ålborg Kommune har i deres kommuneplan fastsat p-normen for seniorboliger til 1 parkeringsplads pr. 8 boliger. Det er forskelligt fra kommune til kommune. I Herlev Kommune er normen for ungdomsboliger 1 p-plads til 6 boliger (via kompetencenorm, der går på boligernes bruttostørrelse). Forvaltningens vurdering er, at der kan gælde samme p-norm for ungdoms- og seniorboliger.

Sekretariat for Politik og Ledelse den 7. september

Der er vedlagt ændringsforslag fra Kenni Flink (Å)

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 om Lov om planlægning.

Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10/05/2017 om lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Kommunikation

Borgermøde om forslag til lokalplanen er planlagt til at blive afholdt torsdag den 4. oktober kl. 17-18. Mødet starter i forhallen hvorfra vi går til bebyggelsen.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at forslag til lokalplan 7.15 - Boliger på Kanalgaden 3 vedtages og sendes i offentlig høring i minimum 8 uger,
2. at forslag til kommuneplantillæg 13 vedtages og sendes i offentlig høring i minimum 8 uger,
3. at der træffes afgørelse om, at der ikke skal foretages miljøvurdering af ovennævnte planforslag,
4. at der frasælges areal af vejlitra 7000z, således, at der kan etableres altaner i stueetagen på sydfacaden ud mod kanalen, under forudsætning af, at brandmyndigheden kan godkende projektet,
5. at der gives dispensation til parkeringsnorm på en parkeringsplads pr. 6 boliger under forudsætning af, at boligerne indrettes til seniorer og der oprettes delebilsordning i bebyggelsen,
6. at det offentliggøres, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale vedrørende Lokalplan 7.15 - Boliger på Kanalgaden 3 og
7. at forslag om aflysning af restarealer for lokalplan 7.5 og 7.2.1. vedtages og sendes i offentlig høring i minimum 8 uger.

Historik

Miljø- og Byudvalg, 21. august 2018, pkt. 4:

Tiltrådte indstillingen, idet det undersøges om hvorvidt der skal stå både "antireflex og ikke blændbare" tagmaterialer i 10.2.

Allan Høyer (O) tog forbehold for indstillingens pkt. 5.

Lene Rygaard Jessen (Ø) kunne ikke tiltræde.

Dogan Polat (A) og Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

Økonomiudvalget, 4. september 2018, pkt. 28:

Sagen blev udsat til ex. ØU.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

(Ø) tog forbehold.

Bilag

Udbygningsaftale - udkast III - clean - 5. juli 2018.DOCX

Situationsplan med markering af areal udenfor matrikel hvor der kan tilsluttes trappea.pdf

Situationsplan med markering af mulig brandvej-brandredningsareal_180627.pdf

Screening_miljøvurdering_Kanalgaden 3

Forslag til kommuneplantillæg 15 - Kanalgaden 3

Ophævelse af restarealer for lokalplan 7.5 og 7.2.1

Altanløsning i stueetage - Kanalgaden 3

Notat om luftforurening_Kanalgaden 3

Vindkomfortanalyse - Kanalgaden 3

Forslag til lokalplan 7.15 - Boliger på Kanalgaden 3

Notat - ny bebyggelse Kanalgaden 3

Støjrapport - virksomhedsstøj

Støjrapport - trafikstøj

Støjrapport - trafikstøj BILAG

Ændringsforslag til sag om Kanalgade 3

Punkt 2: ØU/KB - Håndhævelse af beplantningsstrategi for gårdhusene i syd

01.02.17-P00-1-18

Anledning

På Miljø- og Byudvalgets møde den 21. august 2018 var "Notat om håndhævelse af beplantningsstrategi for gårdhusene i Albertslund Syd" på som orientering. Lene Rygaard Jessen (Ø) begærede orienteringen på ØU/KB.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra Lars Bremer, der bebor ejendommen Lærkens kv. 4B. Ejendommen er en del af gårdhusene i Albertslund Syd. Lars Bremer påpeger nogle afvigelser fra den beplantningsstrategi der i 2014 er udarbejdet for Albertslund Syd. Han udtrykker sin ærgrelse over, at BO-VEST ikke har afsat tilstrækkelige midler til at kunne gennemføre beplantningsplanen. Han opfordrer kommunen til at tage aktiv del. Han peger også på lokalplan 4.11 for området, hvor der i redegørelsesafsnittet er anført følgende:

Der er i 2004 udarbejdet en "Strategi for beplantning i Albertslund Syd". I forbindelse med beplantningsplanens godkendelse i kommunalbestyrelsen blev det fremhævet, at strategien ikke har juridisk gyldighed, men er en aftale mellem parterne, der forpligter disse og deres decentrale enheder uformelt. Det betyder også, at det er afgørende for strategiens mulighed for at løfte boligområdernes grønne arealer, at alle parter bakker strategien op. (se vedlagt udskrift fra Kommunalbestyrelsens møde om sagen)

Forvaltningens bemærkninger

En lokalplan er opdelt i et "redegørelsesafsnit", et "bestemmelsesafsnit" og et "bilagsafsnit". I afsnittet med bestemmelserne (paragraffer) konkretiseres lokalplanens formål og hensigter. Hvad der nævnes i dette afsnit er juridisk bindende for dem der er omfattet af planen. Dette gælder også de bilag, hvor der i "bestemmelsesafsnittet" er henvisninger til.

Gårdhusene er omfattet af lokalplan 4.11. I forhold til lokalplanen er der ingen bestemmelser omkring den nævnte beplantningsplan. Da beplantningsplanen kun er nævnt i redegørelsesdelen i lokalplanen og ikke er konkretiseret i bestemmelserne, der er den juridisk bindende del for områdets fremtidige anvendelse og udformning, er det ikke muligt med henvisning til lokalplanen at håndhæve Lars Bremers ønske om en overholdelse af beplantningsplanen.

Forvaltningen har gjort BO-VEST opmærksom på beplantningsplanens intentioner, men BO-VEST har oplyst, at en genplantning tæt op ad facaderne vil kunne skade bygningerne, og derfor ikke er hensigtsmæssigt. Forvaltningen vil fortsat være i dialog med BO-VEST, for at sikre at så stor en del af beplantningsstrategien gennemføres.

Supplerende Sagsfremstilling

By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse den 7. september 2018

Mail fra Lars Bremer er vedlagt til videre behandling af sagen. Vedrørende det der står i mailen om SKAL i rammelokalplanen er der redegjort for i et vedlagt notat.

Indstilling

Direktøren for By, kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Historik

Økonomiudvalget, 4. september 2018, pkt. 34:

Sagen blev udsat til ex. ØU den 11.09.18.

Beslutning

Orienteringen tages til efterretning, idet borgmesteren tager initiativ til møde med beboerrepræsentanter, afdelingsbestyrelser og Bo-Vest.

Bilag

AB-syd's overholdelse af lokalplan - Lars Bremmer

Bestemmelser vedr. strategi for beplantning i Alb. Syd

Punkt 3: ØU/KB - Politisk mødekalender 2019

00.22.02-P00-1-18

Anledning

Godkendelse af politisk mødekalender 2019

Sagsfremstilling

Ifølge forretningsordenen for Albertslund Kommunes Kommunalbetyrelse holdes Kommunalbestyrelsens ordinære møder som udgangspunkt den anden tirsdag i hver måned.

Der holdes dog ikke ordinært møde i januar og i skolernes sommerferie ligesom vinter- og efterårsferie også er friholdt for møder.

I juni er ØU og KB rykket frem til 1 uge senere for at give plads til evt. behandling af sager fra ekstraordinære fagudvalgsmøder i forhold til sager af hastende karakter, som skal behandles inden sommerferien.

Sagsgang

Forud for Kommunalbestyrelsens møder foregår en sagsbehandling i fagudvalgene og Økonomiudvalget.

Mødekalenderen for 2019 er planlagt med henblik på dette forløb.

Juni, juli og december måned er friholdt for møder i fagudvalgene for at sikre et bedre mødeflow, hvor sagerne afgøres inden for en rimelig tidsperiode.

Børne- og Skoleudvalget holder dog ex. møde i december af hensyn til klassedannelsesplanen, som skal i høring

Tidsplan

Alle fagudvalgsmøder er planlagt til kl. 17:00-19:00, dog undtaget Børne- og Skoleudvalget og Miljø- og Byudvalg som ligger kl. 17:00-19:30.

Økonomiudvalgets møde er planlagt til kl. 17:00-19:30.

Kommunalbestyrelsesmøder starter kl. 18:00.

§17 stk. 4 udvalg og temaudvalg

Der er i kalenderen også planlagt møder for §17 stk. 4 udvalgene samt Temaudvalget.

Møderne i §17 stk. 4 udvalgene er planlagt efter samme forløb som fagudvalgene.

Temaudvalget er planlagt til 4-6 møder om året.

Andre møder

Forslaget til politisk mødekalender indeholder også KL's topmøder, Kulturtopmøde, KØF og Folkemødet.

Kalenderen indeholder ikke møder i diverse råd og nævn. Disse møder aftales efterfølgende.

Supplerende Sagsfremstilling

Sekretariat for Politik og Ledelse den 6. september 2018

Mødekalenderen er ændret jf. bemærkninger i ØU

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at den politiske mødekalender for 2019 godkendes

Historik

Økonomiudvalget den 4. september 2018, pkt. 39

Sagen udsættes til ex. ØU den 11.09.18., idet de nævnte bemærkninger undersøges.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bilag

Politisk mødekalender 2019

Punkt 4: Lukket:

82.02.00-G10-2-17