

REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 22-11-2022

Mødedato Tirsdag d. 22. november 2022 kl. 17:01

Mødested MED §17,4 Byudvikling - Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

§ 17.4 Byudvikling - Fælles temadrøftelse med MBU: Forsøgsordning med anden form på lokalpla	3
Underskriftsblad.....	6

Punkt 1: § 17.4 Byudvikling - Fælles temadrøftelse med MBU: Forsøgsordning med anden form på lokalplaner Vridsløse

00.01.00-A00-53-22

Anledning

I april 2022 blev arbejdet med en byggeretsgivende projektlokalplan for karrekvarteret igangsat. Som opfølgning på arbejdet med lokalplansforslaget bedes udvalgene drøfte mulighederne for at arbejde med en tilpasset form på projektlokalplanen for Karrekvarteret.

Sagsfremstilling

Lokalplansforslaget for Karrekvarteret forventes at rumme mellem 760-975 boliger i alt. Vridsløse herunder Karrekvarteret udvikles af én bygherre, som ønsker at inddele byggeriet i flere faser således, at byggeriet af boligerne sker over en årrække.

Typisk vil en byggeretsgivende lokalplan omfatte en eller to boligkarrer, mens byggeriet i Karrekvarteret består af i alt seks karrer. Derfor er omfanget af boliger i flere karrer samt det tidsmæssige perspektiv i byggeriet sammenholdt med bygherres ønsker om at anvende forskellige arkitekter til at tegne karrerne i området, med til at gøre arbejdet med en traditionel projektlokalplan udfordrende.

På den baggrund har mulighederne for at arbejde med en tilpasset form for projektlokalplanen for Karrekvarteret været drøftet mellem forvaltning og bygherren. Inden dialogen herom fortsætter bedes § 17.4 Byudviklingsudvalget sammen med Miljø- & Byudvalget drøfte forskellige perspektiver på mulighederne for at arbejde med en tilpasset form på projektlokalplanen for Karrekvarteret.

Drøftelsen sker på baggrund af oplæg fra forvaltningen, og følges op af en fælles tur for de to udvalg til Grønttorvet i København. Turen foregår den 29. nov. kl. 14.30 – 17.30. Temadrøftelsen kombineret med turen til Grønttorvet udgør det forberedende arbejde forud for en beslutning i MBU/KB i nov./dec 2022, hvor MBU bedes beslutte, hvorvidt der skal arbejdes med en tilpasset form på projektlokalplanen for Karrekvarteret.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at udvalg for § 17.4 Byudvikling og Miljø- og Byudvalget drøfter temaet vedr. muligheden for en tilpasset form på projektlokalplanen for Karrekvarteret.

Historik

Beslutning §17,4 Byudvalg, 22. november 2022

Taget til efterretning, idet drøftelser indeholdt følgende pointer og budskaber:

Projektlederen for Vridsløse præsenterede et oplæg til en tilpasset form for projektlokalplan for Karrekvarteret.

Drøftelserne undervejs i præsentationen drejede sig i overvejende grad om, argumenterne for og imod en tilpasset form samt om, hvor den tilpassede form for projektlokalplan for Vridsløse adskiller sig fra den øvrige lokalplanlægning i kommunen.

Det var således en pointe fra drøftelsen, at den videre politiske behandling af oplægget til tilpasset form skal indeholde en forklaring på, hvorfor der ønskes en tilpasset form og hvad den tilpassede form for projektlokalplan tilbyder samt en beskrivelse af, hvor den tilpassede form afskiller sig fra den øvrige lokalplanlægning. En anden pointe var spørgsmålet

om, hvorvidt en tilpasset form for projektlokalplan vil medføre, at Albertslund Kommune får mindre kontrol eller indflydelse.

Undervejs i drøftelsen kom følgende fire overordnet budskaber frem i forhold til udvalgenes pointer. Det første budskab handler om, at den tilpassede form for projektlokalplan angår bygningernes materialekvalitet og arkitektur. Det handler ikke om byggefelter, højder, opholdsarealer og tilgængelighed, som fastlægges i tråd med masterplanen og reguleres i fx Bygningsreglementet.

Det andet budskab var, at ønsket om en tilpasset form for projektlokalplan dels udspringer af ejerskabsforholdene på Vridsløse, hvor der er én ejer og én bygherre, dels lokalplansområdets størrelse og tidsperspektivet i byggeriets realisering, som strækker sig over en årrække. Den tilpassede form giver således mulighed for tilpasning i byggeriet ift. til fx udvikling i byggematerialer og designtendenser.

Det tredje budskab var, at der tidligere i Albertslund Kommune har været arbejdet med en tilpassede form for projektlokalplan eksempelvis ved planlægning for seniorboligerne på Randager og i Herstedvester, men at praksis i de store byudviklingsområder som fx Hersted Industripark er gået i retning af projektlokalplaner, hvor detaljeringsgraden for de enkelte bygninger er høj. Det er værdifuldt i fx Hersted Industripark, da der er mange forskellige grundejere og udviklere og udviklingen sker matrikel for matrikel. Albertslund Kommune har derfor her en særlig opgave i at sikre sammenhæng.

Det fjerde budskab relaterer sig til drøftelsen af, hvorvidt en tilpasset form for projektlokalplan medføre mindre kontrol og medindflydelse, hvor det er forvaltningens umiddelbare vurdering at det politiske beslutningsrum og garantien for den arkitektoniske kvalitet er den samme som ved traditionelle projektlokalplanen. Et af argumenter for at arbejde med den tilpassede form er at den vurderes til i højere grad at motivere og anspore en højere kvalitet i bygherres materialevalg og arkitektur.

I oplægget til en tilpasset form for projektlokalplanlægning på Vridsløse er indtænkt et løbende evaluerings- og erfaringsopsamlingsspor, så forvaltning og politikere undervejs bliver klogere på, hvordan det er at arbejde med denne form i planlægningsfasen, i byggesagsbehandlingen og til sidst i det byggeri som i sidste ende realiseres via lokalplanen. En tilpasset form for projektlokalplan er ligesom en hvilken som helst projektlokalplan byggeretsgivende dvs. lokalplanen giver bygherre ret, men ikke pligt, til at bygge på baggrund af en byggetilladelse, som skal tildeles med udgangspunkt i gældende lovgivning herunder lokalplanen.

Hediye Temiz (B) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Taget til efterretning, idet drøftelser indeholdt følgende pointer og budskaber:

Projektlederen for Vridsløse præsenterede et oplæg til en tilpasset form for projektlokalplan for Karrekvarteret.

Drøftelserne undervejs i præsentationen drejede sig i overvejende grad om, argumenterne for og imod en tilpasset form samt om, hvor den tilpassede form for projektlokalplan for Vridsløse adskiller sig fra den øvrige lokalplanlægning i kommunen.

Det var således en pointe fra drøftelsen, at den videre politiske behandling af oplægget til tilpasset form skal indeholde en forklaring på, hvorfor der ønskes en tilpasset form og hvad den tilpassede form for projektlokalplan tilbyder samt en beskrivelse af, hvor den tilpassede form afskiller sig fra den øvrige lokalplanlægning. En anden pointe var spørgsmålet om, hvorvidt en tilpasset form for projektlokalplan vil medføre, at Albertslund Kommune får mindre kontrol eller indflydelse.

Undervejs i drøftelsen kom følgende fire overordnet budskaber frem i forhold til udvalgenes pointer. Det første budskab handler om, at den tilpassede form for projektlokalplan angår bygningernes materialekvalitet og arkitektur. Det handler ikke om byggefelter, højder, opholdsarealer og tilgængelighed, som fastlægges i tråd med masterplanen og reguleres i fx Bygningsreglementet.

Det andet budskab var, at ønsket om en tilpasset form for projektlokalplan dels udspringer af ejerskabsforholdene på Vridsløse, hvor der er én ejer og én bygherre, dels lokalplansområdets størrelse og tidsperspektivet i byggeriets realisering, som strækker sig over en årrække. Den tilpassede form giver således mulighed for tilpasning i byggeriet ift. til fx udvikling i byggematerialer og designtendenser.

Det tredje budskab var, at der tidligere i Albertslund Kommune har været arbejdet med en tilpassede form for projektlokalplan eksempelvis ved planlægning for seniorboligerne på Randager og i Herstedvester, men at praksis i de store byudviklingsområder som fx Hersted Industripark er gået i retning af projektlokalplaner, hvor detaljeringsgraden for de enkelte bygninger er høj. Det er værdifuldt i fx Hersted Industripark, da der er mange forskellige grundejere og udviklere og udviklingen sker matrikel for matrikel. Albertslund Kommune har derfor her en særlig opgave i at sikre sammenhæng.

Det fjerde budskab relaterer sig til drøftelsen af, hvorvidt en tilpasset form for projektlokalplan medføre mindre kontrol og medindflydelse, hvor det er forvaltningens umiddelbare vurdering at det politiske beslutningsrum og garantien for den arkitektoniske kvalitet er den samme som ved traditionelle projektlokalplanen. Et af argumenter for at arbejde med den tilpassede form er at den vurderes til i højere grad at motivere og anspore en højere kvalitet i bygherres materialevalg og arkitektur.

I oplægget til en tilpasset form for projektlokalplanlægning på Vridsløse er indtænkt et løbende evaluerings- og erfaringsopsamlingsspor, så forvaltning og politikere undervejs bliver klogere på, hvordan det er at arbejde med denne form i planlægningsfasen, i byggesagsbehandlingen og til sidst i det byggeri som i sidste ende realiseres via lokalplanen. En tilpasset form for projektlokalplan er ligesom en hvilken som helst projektlokalplan byggeretsgivende dvs. lokalplanen giver bygherre ret, men ikke pligt, til at bygge på baggrund af en byggetilladelse, som skal tildeles med udgangspunkt i gældende lovgivning herunder lokalplanen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Oplæg om detaljeringsgrad i lokalplanlægningen for Vridsløse_ver 2

Punkt 2: 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.