

REFERAT Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) d. 05-12-2016

Mødedato Mandag d. 05. december 2016 kl. 18:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

MBU/17.4 Albertslund Midtby/ØU/KB - Byudvikling - Styrket indsats (bevilling).....	3
17.4 Albertslund Midtby - Orientering fra formanden.....	5
17.4 Albertslund Midtby - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	6
§17.4 Udvikling af Albertslund Midtby/ØU/KB - Hyldagergrunden/Albertslund Midtby - Udvikling	7
§17.4 Udvikling af Albertslund Midtby/ØU/KB - Elevator ved Albertslund Station.....	9
Eventuelt.....	12

Punkt 1: MBU/17.4 Albertslund Midtby/ØU/KB - Byudvikling - Styrket indsats (bevilling)

01.00.05-P20-7-16

Anledning

Budget 2017 angiver en række projekter, der skal styrke by- og boligudviklingen i Albertslund. På den baggrund er der behov for at styrke byplanplanområdet de næste 2-3 år med øgede ressourcer.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives tillægsbevilling til en 3 årig ansættelse på i alt 1.950.000 kr. til at styrke og gennemføre byudviklingsprojekter i Albertslund Midtby, fordelt med 650.000 kr. i hvert af årene 2017, 2018 og 2019
2. at udgiften på 1.950.000 kr. finansieres med 1.100.000 kr. af rådighedsbeløb til Byrumsprojekt i midtbyen i 2016 og med 850.000 kr. af rådighedsbeløb til Udvikling af Albertslund Midtby og fængselsgrund i 2016 (17,4 Udvikling af Albertslund Midtby område),
3. at der gives tillægsbevilling til en 2 årig ansættelse til øget indsats på lokalplanområdet på i alt 1.300.000 kr., fordelt med 650.000 kr. i hvert af årene 2017 og 2018,
4. at udgiften på 1.300.000 kr. finansieres med 650.000 kr. af rådighedsbeløb til Hyldagergrunden planlægning i 2016 (17,4 Udvikling af Albertslund Midtby område) og med 650.000 kr. af rådighedsbeløb til Hersted Industripark byudvikling i 2016 (Miljø- og Byudvalgets område).

Sagsfremstilling

Budget 2017 sætter øget fokus på en lang række initiativer, analyser og konkrete byudviklingsprojekter, der skal styrke Albertslund som en attraktiv by for nuværende og kommende borgere. Helt grundlæggende skal byudviklingen og fornyelsen af byen understøtte et økonomisk, socialt og miljømæssigt bæredygtigt Albertslund. Kommunalbestyrelsen vedtog i 2015 Plan for en udvikling af Albertslund Midtby og arbejdet med de centernære områder er i gang med udviklingen af Albogrunderen og Hyldagergrunden. Samtidig er der stigende interesse for at udvikle og investere i boliger uden for København. Det sker som en følge af høje boligpriser, der skaber behov for et stort antal boliger med en mere attraktiv økonomi og af at blandt andet pensionsselskaber kan investere i boliger.

Byudviklingsprojekter

Budget 2017 beskriver følgende udviklingsområder, der skal arbejdes med som muligheder eller igangsættes: Seniorbofællesskaber i Roholmparken, seniorboliger på Randager (Stensmosegård), salg af Posthusgrunden, Etape 3 der færdiggør byggeriet med sundhedshusbyggeriet ældreboliger og Kvickly. Udbud og salg af Hjørnegrunden. Endelig skal der udarbejdes en strategi for Roskildevej, der tager udgangspunkt i bedre forbindelser og infrastruktur, en grøn profil og et salg af kommunale grunde.

Næste skridt i udviklingen af arealer i Albertslund Midtby er at udarbejde udviklingsplaner og investeringsanalyser for de arealer, der nu skal udvikles. Der skal ses på muligheden for at udvikle Hotelgrunden og der holdes tæt kontakt til Freja Ejendomme om fremtiden for Vridsløselille Statsfængsel. I midtbyens udvikling indgår også en bearbejdning af eksisterende byrum og etablering af nye byrum, der sammen med nye forbindelser skal binde byområdet sammen med fokus på oplevelse, det grønne og ophold med kvalitet. Udviklingen af Albertslund Midtby skal ses og kommunikeres som et samlet træk, der sikrer, at idéerne og målene realiseres. Det gælder både de kommunale, private og almennyttige udviklingsprojekter.

I en udvikling af Albertslund Midtby skal også indgå planer for smart cityløsninger, et klima- og miljøprogram, inddragelse af borgere og kulturaktører og en styrkelse af formidlingen af byens muligheder både overfor investorer, virksomheder og borgere. Et yderligere element i udviklingen af Albertslund Midtby er arbejdet og processen med placeringsmuligheder for hjemtagelsesboliger, herunder lokalplanlægning.

Albertslund Centrum spiller som det bymæssige og stationsnære område en helt central rolle i udviklingen af Albertslund Midtby. Det er her Albertslund har mulighed for at være en fælles ramme for fællesskabet, for bylivet, for job- og erhvervsmuligheder, for spændende byrum, for de mange borgerrettede services og tilbud med sundhedshus, bibliotek, rådhus og kulturinstitutioner. Albertslund Centrum udvikles i et tæt samspil mellem den private aktør Citycon og Albertslund Kommune. Citycon med nye butiks- og erhvervsarealer, Albertslund Kommune med kommunale funktioner, byrumsløsninger og udviklingsplaner for nye boliger.

Der er en række andre private aktører, der lige nu viser interesse for at bygge nyt eller omdanne. Det gælder for eksempel mulige omdannelser af kontorbygninger til boliger. I den dialog forvaltningen lige nu har med mulige developere og investorer om interessen for at investere både tid og økonomi i boligprojekter i Albertslund Kommune, er det et gennemgående tema, at projekterne skal have et vist volumen. Større eller flere udviklingsprojekter er det mest attraktive.

Øget indsats på lokalplanområdet

Der skal udarbejdes lokalplaner i forbindelse med udviklingen af kommunale arealer til boligområder, med fornyelsen af de almene boligområder og med at der kommer flere henvendelser fra private bygherrer og ejere, der ønsker at omdanne eller bygge nyt.

Der arbejdes i øjeblikket med en række lokalplaner og flere er på vej. Det kan forventes, at der inden for de næste par år skal udarbejdes lokalplaner til private bygherrer i forbindelse med en omdannelse af kontorbygninger på Kanalens Kvarter og ved Roskildevej. Der skal leveres lokalplaner til fornyelsen af de almene boliger i takt med, at de færdiggør deres helhedsplaner, det gælder Hedemarken, Blokland m. fl. Og lokalplaner til opførelse af nye boliger, eksempelvis på Hyldagergrunden, Hjørnegrunden, Randager (Stensmosegård), Roholmparken og på lidt længere sigt byggeri på Hotelgrunden og posthusgrunden. Ligesom der kan være behov for nye lokalplaner i forbindelse med salg af arealer langs Roskildevej.

Det er samlet set et større og samlet udviklingstræk, der skal igangsættes med løbende udarbejdelse af scenarier, som grundlag for de politiske drøftelser. Det betyder, at der nu og de næste par år skal leveres hurtigt på alle dele i byudviklingsprojekterne. Det drejer sig primært om planlægning, implementering og styring af de større byudviklingsprojekter samtidig med, at der skal arbejdes intensivt med Kommuneplan 2017. En betingelse for udviklingstrækket er, at der skal leveres løbende på alle henvendelser om lokalplaner, så den del af processen kører tidseffektivt

Derfor ansættes der i By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse to nye medarbejdere, så der kan ske en styrkelse af kompetencerne inden for styring, samlet planlægning og gennemførelse af de mange byudviklingsprojekter og inden for lokalplanarbejdet.

Økonomi

Ansættelse til øget indsats på byudviklingsområdet - 1.950.000 kr.

Der søges tillægsbevilling på 1.950.000 kr. til øget indsats på byudviklingsområdet. Beløbet finansieres dels med 1.100.000 kr. fra rådighedsbeløb til Byrumsprojekt i midtbyen, dels med 850.000 kr. af rådighedsbeløb til Udvikling af Albertslund Midtby og fængselsgrund.

Ansættelse til øget indsats på lokalplanområdet - 1.300.000 kr.

Der søges tillægsbevilling på 1.300.000 kr. til øget indsats på lokalplanområdet. Beløbet finansieres dels med 650.000 kr. fra rådighedsbeløb til Hyldagergrunden planlægning, dels med 650.000 kr. fra rådighedsbeløb til Hersted Industripark byudvikling.

Hersted Industripark indgår i arbejdet med Kommuneplan 2017, da erhvervsområderne er et af kommuneplanens temaområder. Det må forventes, at der skal ske arbejdes med flere lokalplaner i området.

Se samlet oversigt i vedlagte bilag: Økonomisk oversigt over puljer til byudvikling 2016.

Historik

Tiltrådte indstillingens pkt. 3 og 4.

Dogan Polat (A), Allan Høyer (O) og Bodil Marie Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingens pkt. 1 og 2.

Bodil Marie Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Økonomisk oversigt over puljer til byudvikling 2016

Bevillingsskema

Punkt 2: 17.4 Albertslund Midtby - Orientering fra formanden

00.01.00-I00-8-15

Beslutning

Intet.

Punkt 3: 17.4 Albertslund Midtby - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.01.00-I00-8-15

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Intet.

Punkt 4: §17.4 Udvikling af Albertslund Midtby/ØU/KB - Hyldagergrunden/Albertslund Midtby - Udvikling næste fase (bevilling)

01.00.05-P20-6-16

Anledning

I 2015 besluttede Kommunalbestyrelsen at give bevilling til, at første fase af udviklingen af Hyldagergrunden til nyt boligområde kunne gå i gang og til at gennemføre afdækning af mulige udviklingsarealer i Albertslund Midtby. Der søges derfor om frigivelse af midler til næste fase af udviklingen af Hyldager og til fortsat udvikling af projekter i Albertslund Midtby.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives tillægsbevilling på 2.000.000 kr. i 2017 til gennemførelse af fase 2 i udviklingen af Hyldagergrunden,
2. at udgiften på 2.000.000 kr. finansieres af rådighedsbeløb afsat i 2016 som betinget bevilling til Udvikling af Hyldagergrunden ,
3. at der gives tillægsbevilling på 800.000 kr. i 2017 til udvikling af projekter i Albertslund Midtby,
4. at udgiften på 800.000 kr. finansieres af rådighedsbeløb afsat i 2016 til Udvikling af Albertslund Midtby og fængselsgrund.

Sagsfremstilling

Hyldagergrunden

Det arbejde der er i gang for at udvikle Hyldagergrunden skal munde ud i en udviklingsplan, der beskriver hvordan området kan bebygges med nye boliger. Det er politisk besluttet, at der skal kigges på ejerrækkehuse, bofællesskaber og seniorboliger. Det nye boligkvarter skal være et bud på hvordan kommunens vision om det grønne, børnene og fællesskabet kan blive til virkelighed og borgerne kan deltage i udviklingen af deres kvarter. Der er derfor sat en række forarbejder og aktiviteter i gang, der skal danne grundlaget for den udviklingsplan, som Kommunalbestyrelsen skal godkende i maj 2017.

Der er udarbejdet analyser af støj fra jernbane og motorvej og de forskellige løsningsmuligheder. I den forbindelse er der aftaler på med Vejdirektoratet, Banedanmark og Høje Taastrup Kommune i forbindelse med de støjvolde og støjskærme, der skal opføres inden byggeriet kan gå i gang. Der er udarbejdet en investeringsanalyse, der redegør for de økonomiske aspekter ved at udvikle Hyldager, der gør sig gældende både for kommunen og for developere og investorer. Der er en målgruppeanalyse i gang, der skal give viden om hvilke kvaliteter og muligheder, der skal være til stede i et nyt boligkvarter på Hyldager, så det kan blive et attraktivt sted for børnefamilier.

Aktiviteterne har haft fokus på at skabe lokal opmærksomhed om det nye Hyldagerkvarter, hvor der har været afholdt en 'Himmelsk dag på Hyldager' og en samtalesalon med de nærmeste naboer. Der er oprettet en hjemmeside, der fortæller om områdets muligheder og midlertidige aktiviteter (www.hyldager.albertslund.dk/hyldagergrunden).

I næste fase skal der inden Kommunalbestyrelsen i foråret 2017 godkender den endelige udviklingsplan afholdes en egentlig inddragelsesproces målrettet borgere i Albertslund og mulige nye borgere. Det er også planen, at der løbende skal igangsættes midlertidige aktiviteter for hele tiden at skabe opmærksomhed om Hyldagerkvarteret.

Der laves projektforslag på udformning af de nye jordvolde langs motorvejen, som led i en landskabsbearbejdning. Der udarbejdes en egentlig bebyggelsesplan med bygningstyper, antal boliger, infrastruktur, adgangsforhold, miljøforhold o. lign., som grundlag for et lokalplanforslag. Der skal laves forslag til etapeplaner, byggemodning, området skal opmåles og der skal ske en udmatrikulering. Endelig skal der udarbejdes udbudsmateriale og baggrundsdokumenter i forbindelse med selve udbudsprocessen.

Albertslund Midtby

Med udgangspunkt i at der ikke længere er kommunale og private funktioner i en række ejendomme i Albertslund Midtby, er der blevet udarbejdet analyser på en fremtidig anvendelse af Albogrunderen og et lokalplanforslag, der gør det muligt at udbyde grunden til nye boliger. En investeringsanalyse har gjort rede for de økonomiske aspekter ved at udvikle Albogrunderen, der gør sig gældende både for kommunen og for developere og investorer. Derudover er der overordnet skitseret på muligheden for, posthusgrundens muligheder for anvendelse til boliger og erhverv.

Næste skridt i udviklingen af arealer i Albertslund Midtby er at udarbejde egentlige udviklingsplaner og investeringsanalyser for de enkelte områder og en samlet masterplan, der sikrer at idéerne og målene i Plan for en udvikling af Albertslund Midtby realiseres.

De enkelte områder er: Posthusgrunden, Etape 3 der færdiggør byggeriet med sundhedshus, ældreboliger og Kvikly, Kongsholmgrunden med nye funktioner og en udvikling af Hotelgrunden til nye boliger, bearbejdning af eksisterende byrum og etablering af nye for at skabe mere sammenhæng og mødesteder med kvalitet. Endelig skal der udarbejdes en strategi for Roskildevej, der tager udgangspunkt i bedre forbindelser og infrastruktur, en grøn profil og med salg af kommunale arealer.

I en udvikling af Albertslund Midtby skal også indgå planer for smart cityløsninger, et klima- og miljøprogram, inddragelse af borgere og kulturaktører og udvikling af en digital bymodel, der skal styrke formidlingen af byens muligheder både overfor investorer, virksomheder og borgere.

Økonomi

Hyldagergrunden - 2.000.000 kr.

I 2015 blev der bevilget 700.000 kr. til første fase. Der er ca. 200.000 kr. tilbage af bevillingen, som forventes brugt i 2016.

Der søges tillægsbevilling på 2.000.000 kr. i 2017 til fase 2. Beløbet finansieres af betinget bevilling afsat i 2016 til Udvikling af Hyldagergrunden.

Albertslund Midtby - 800.000 kr.

I 2015 blev der bevilget 900.000 kr. til afdækning af mulige udviklingsarealer i Albertslund Midtby. Der er ca. 660.000 kr. tilbage af bevillingen, som bruges delvist i 2016 og resten søges overført til 2017.

Der søges tillægsbevilling på 800.000 kr. i 2017 til næste fase i udviklingen af Albertslund Midtby. Beløbet finansieres af rådighedsbeløb afsat i 2016 til Udvikling af Albertslund Midtby og fængselsgrund

Se samlet oversigt i vedlagte bilag: Økonomisk oversigt over puljer til byudvikling 2016.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Økonomisk oversigt over puljer til byudvikling 2016

Bevillingsskema

Punkt 5: §17.4 Udvikling af Albertslund Midtby/ØU/KB - Elevator ved Albertslund Station

05.00.05-P20-1-13

Anledning

Kommunalbestyrelsen bevilligede i juni 2015 3 mio. kr. til at øge tilgængeligheden på stationsforpladsen i Albertslund. Den øgede tilgængelighed skulle blandt andet ske gennem etablering af en elevator. Da etableringen af elevatoren blev et mere omfattende projekt end ventet blev udgiften til etablering af elevatoren større hvorfor kommunalbestyrelsen, på baggrund af et estimat fra forvaltningens rådgiver, gav en ekstrabevilling således at projektet kunne gennemføres. Beskrivelsen af det endelige projekt ligger nu klar og det viser sig at etableringen af elevatoren vil påføre kommunen yderligere udgifter, hvorfor forvaltningen anbefaler at elevatoren ikke etableres.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der ikke etableres elevator på stationsforpladsen,
2. at det undersøges om tilgængeligheden kan øges gennem en ny rampe eller en forbedring af den eksisterende rampe.

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller på baggrund af den supplerende sagsfremstilling den 29. november 2016,

1. at der etableres en elevator ved Albertslund Station med placering i arealet ved "Manden i badekarret".

Sagsfremstilling

Som led i permanentgørelsen af busholdepladsen nord for Albertslund Station blev det besluttet, at tilgængeligheden på stationsforpladsen skulle øges gennem en ny belægning, reovering af trappen mellem forpladsen og gangtunnelen samt etableres en elevator for at lette adgangen mellem forplads og gangtunnel. Den optimale placering til elevatoren blev vurderet til at være mellem trappen og banelegemet. Efter projektet blevet sendt i udbud og en entreprenør havde vundet udbudet blev forvaltningen gjort opmærksom på, at etablering af konstruktioner nær banen kræver en særlig sikkerhedsgodkendelse. Forvaltningen mener, at rådgiver på projektet skulle have gjort forvaltningen opmærksom på dette. Sikkerhedsgodkendelsen kan kun gives, hvis konstruktionen kan leve op til nogle særlige sikkerhedsmæssige krav som stilles af Banedanmark. Sikkerhedsgodkendelsen er i sig selv en omfattende proces, men fordyrer også projektet, idet selve konstruktionen bliver dyrere at etablere. Dette skyldes at man for at leve op til kravene bygger en konstruktion som er særligt holdbar, måske endda mere holdbar end nødvendigt. For at mindske udgifterne undersøgte forvaltningen om elevatoren kunne placeres et alternativt sted i området og uden zonen hvor der kræves en særlig sikkerhedsgodkendelse, men kunne konkludere at de øvrige placeringer også ville medføre øgede udgifter og medføre et kompromis med tilgængeligheden.

På baggrund af mangelfuld rådgivning blev projektets første rådgiver skiftet ud og en ny rådgiver blev bedt om at give et estimat på etablering af en elevator som ville leve op til de sikkerhedsmæssige krav. Dette estimat blev givet i januar 2016 og lød på 2.873.130 kr. inklusiv et usikkerhedstillæg på 50%. På baggrund af dette estimat blev der anmodet om en ekstrabevilling til gennemførelse af projektet, som kommunalbestyrelsen gav i februar 2016. Forvaltning har nu modtaget entreprenørens endelige pris på projektet som lyder på 3.472.075 kr. eksklusiv usikkerhedstillæg og kan konkludere, at en gennemførelse af projektet vil medføre en yderligere udgift.

Entreprenørens tilbud er uden usikkerhedstillæg og oven i prisen vil komme poster til kvalitetssikring så som fagligt tilsyn og byggeledelse. Forvaltningen vurderer, at der på et projekt af denne karakter til opstå uforudseelige arbejder, således at den endelige anlægspris vil være højere end entreprenørens nuværende tilbud, og projektet vil dermed overskride den afsatte bevilling. Derfor indstiller forvaltningen, at elevatoren ikke etableres. Forvaltningen har bedt rådgiver redegøre for, hvad der har gjort projektet dyrere end ventet. Rådgiver henviser til at projektet blandt andet er blevet dyrere end antaget, fordi byggegruben skulle have mere afstivning, en længere anlægsperiode og at det blev nødvendigt at udføre arbejde om natten.

Vælger man ikke at etablere elevatoren foreslår forvaltningen, at det undersøges om tilgængeligheden kan øges ved etablering af en ny rampe eller gennem en forbedring af den eksisterende rampe. Forvaltningen vil desuden sørge for at trappen, der har afventet elevatorprojektet, efter planen, bliver sat påny. Belægningen på forpladsen er blevet ændret og når trappen og rampen er blevet forbedret vil det samlede projekt have resulteret i en forbedret fremkommelighed dog uden elevator.

Elevatoren som skulle indgå i det samlede tilgængelighedsprojekt er som tidligere oplyst indkøbt og forvaltningen vil forsøge at sælge elevatoren.

Supplerende sagsfremstilling den 8. september 2016

By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse den 8. september 2016

På 17.4 Udvikling af Albertslund Midtby's møde den 18. august blev sagen sendt tilbage til forvaltningen med anmodning om uddybning af sagen. Notat vedlægges.

Supplerende sagsfremstilling den 29. november 2016

By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse den 29. november 2016

17.4 Udvikling af Albertslund Midtby besluttede den 9. november 2016, at sende sagen om "Elevator ved Albertslund Station" tilbage til forvaltningen med henblik på, at få undersøgt de to mulige elevatorløsninger nærmere samt at få undersøgt funktionsdygtigheden på elevatoren på Stationstorvet i Albertslund Centrum.

På baggrund af opdraget fra udvalget om at få undersøgt de to tidligere fremstillede elevatorløsninger nærmere, har forvaltningen indhentet en kvalificeret pris på den nye mulige placering af en elevator ved Manden i badekarret.

Forholdene omkring placeringen ved banen er afklaret tidligere. Forvaltningen har desuden indhentet et overslag på, hvad det vil koste at etablere en ny elevator som erstatning for den eksisterende elevator på Stationstorvet, idet det vurderes, at den eksisterende elevator ikke kommer til at fungere efter hensigten.

Notat med prisoverslag af de 3 elevatorløsninger vedlægges.

Historik

Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4), 18. august 2016, pkt. 3:

Sagen sendes tilbage til forvaltningen med henblik på ny behandling.

Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4), 13. september 2016, pkt. 3:

Sagen sendes tilbage til forvaltningen med henblik på yderligere undersøgelser.

Økonomiudvalget, 13. september 2016, pkt. 3:

Sagen udgik af dagsordenen.

Danni Olsen deltog ikke under dette punkt.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Lars Gravgaard Hansen (C) kunne ikke tiltræde.

Bodil Marie Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

rampe_tilgængelighed1.jpg

Albertslund Busterminal - Anlægsoverslag 24.08.2016.pdf

Økonomi, Tillæg alternativ rampe og elevator.docm

Notat af 16.09.16 - Alternativ rampe

Ny mulig placering af elevator ved Albertslund Station

Albertslund Station fremtidige forhold_fra busholdeplads2 1

Økonomi Elevator ved Albertslund Station-

Albertslund Station fremtidige forhold_fra tunnel-render

Albertslund Station fremtidige forhold_overblik.jpg

Priser på elevator ved Albertslund Station og Stationstorvet

Punkt 6: Eventuelt

00.01.00-I00-8-15

Beslutning

Intet.