

REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 24-10-2023

Mødedato Tirsdag d. 24. oktober 2023 kl. 17:00

Mødested Glostrup - Rådhusparken 1 (den sorte bygning) på 1. sal. Lokale
Landskrona.

Indholdsfortegnelse

Tema - Besøg af Movia, økonomi Nyt Ringnet 2025.....	3
MBU/ØU/KB - Ny placering for mobilmast ved Hedemarksstien.....	4
MBU/ØU/KB - Igangsættelse af lokalplan for boligbebyggelse på Smedeland 22 og Smedeland 8b.	7
MBU/ØU/KB - Lokalplan 13.10 - Vridsløse Sydvest (efter høring).....	10
MBU/ØU/KB - Navngivning af veje, pladser, byrum og stier på Vridsløse.....	13
MBU/ØU/KB - Anlægsbevilling til fjernvarmeledningsudskiftning i Fasan- og Glentehusene (bevil	16
MBU/ØU/KB - Etablering af bygaden og stationsforpladsen i Hersted (bevilling).....	18
MBU - Orientering fra formanden.....	20
MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	21
MBU - Eventuelt.....	22
Underskriftsblad.....	23

Punkt 1: Tema - Besøg af Movia, økonomi Nyt Ringnet 2025

05.00.00-G01-7-23

Anledning

Movia deltager på udvalgsrådet og redegør for økonomi i Nyt Ringnet 2025.

Sagsfremstilling

Den 22. august 2023 blev Miljø- & Byudvalget præsenteret for et oplæg til Nyt Ringnet 2025. Udvalget havde en række spørgsmål til økonomien bag Nyt Ringnet, og det har givet anledning til at invitere Movia til at redegøre for økonomien.

Udvalget har blandt andet ønsket svar på følgende spørgsmål:

- Hvad ligger til grund for Movias beregninger, og hvilke nøgletal er der anvendt?
- Hvad er der tilbage, når intern drift og inflation er taget ud?
- Hvad koster omlægningen netto?
- Hvis inflationen er faldende, hvilken betydning får det så på kommunens udgift til busdriften?

Movia vil på udvalgsrådet besvare spørgsmålene.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at temaet tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Nyt Ringnet - tilpasning af busnet i Albertslund

Powerpoint

Punkt 2: MBU/ØU/KB - Ny placering for mobilmast ved Hedemarksstien

02.34.02-P19-64-23

Anledning

Mobilmasten ved Hedemarksstien skal flyttes, og Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om forvaltningen kan udleje et nyt areal mellem jernbanen og Hedemarksvej til TDC – Net. A/S. Kommunalbestyrelsen skal samtidig tage stilling til om forvaltningen kan give byggetilladelse til opstilling af masten, såfremt en helhedsvurdering tillader det (dispensation til højden).

Sagsfremstilling

Ansøgning om flytning af mast

Albertslund Kommune har opsagt TDCs hidtidige lejeaftale for en mobilmast ved Hedemarksstien (se kortbilag). Mobilmasten skal fjernes fra den eksisterende placering, fordi Albertslund Kommune har solgt arealet i forbindelse med byudviklingen på Vridsløse. På vegne af TDC har KM Telekom derfor ansøgt om opsætning af en ny 36 meter rørmast i træbæltet mellem jernbanen og Hedemarksvej, som erstatning for den eksisterende 30 meter høje rørmast. Målet er at sikre fortsat dækning for borgere og virksomheder i området.

Forøgelsen på 6 meter i højden sker for at sikre plads til nyere og mere pladskrævende udstyr og antenner for flere teleoperatører. Masten vil betjene tre forskellige teleoperatører - TDC og TTN (Telia/Telenor), med plads til flere. Dermed fremtidssikres området i forhold til et stigende databehov ved, at kapaciteten og dækningen forbedres. Rørmasten opsættes inden for et hegnet område på 35 m², hvor der også opsættes 2 teknikskabe for operatørerne. Rørmasten med fundament har et fodaftryk på ca 2 m², og teknikskabene med fliseunderlag fylder hver ca. 4 m² (se bilag med principskitse).

Egnede placeringer

TDC og KM Telekom Danmark A/S har i den indledende fase været i dialog med Albertslund Kommune for i fællesskab at finde en erstatningsplacering. Nærområdet er derfor blevet gennemgået for alternative placeringer, idet TDC's radioafdeling har defineret et meget begrænset område, der vil kunne give passende dækning i de omkringliggende boligområder.

Parterne fandt to alternative placeringer. Placering A, som anbefales, er en forskydning af den eksisterende placering, ca. 200 meter mod vest i det samme træbælte mellem jernbanen og Hedemarksvej. Placering A er mere centralt placeret i forhold til eksisterende bebyggelse og giver mulighed for at rette to antenner mod området syd for jernbanen, der i særdeleshed vil mangle dækning og kapacitet ved nedlæggelsen af den eksisterende mast.

Den alternative placering B ligger på Hedemarksvej 15, ca. 550 meter vest for den oprindelige position. Den vil give en væsentligt dårligere dækning og kapacitet i forhold til den eksisterende mast.

Samlet set vurderes placering A således at give en væsentlig bedre mobildækning til erstatning for den eksisterende mobilmast (se bilag med dækningskort).

Sagsbehandling

Forholdet er reguleret af Masteloven. Formålet med loven er at sikre optimal radiokommunikation, samtidig med at det samlede antal master og disses påvirkning af omgivelserne begrænses mest muligt. Energistyrelsen har overfor kommunerne præciseret, at der er en betydelig samfundsmæssig interesse i at etablere hensigtsmæssig dækning for mobiltelefoner til såvel tale som data i alle egne af landet. Hvis en ansøger har opnået licens med dækningskrav, så begrænser det ligeledes, hvor langt væk alternative placeringer skal undersøges. Kommunerne har dermed en forpligtelse til at finde en egnet placering inden for et givent dækningsområde, hvilket begrænser forvaltningens muligheder for at

give afslag. Albertslund Kommune skal derfor i den konkrete sag være behjælpelig med at finde en placering indenfor dækningsområdet.

Masten ønskes opsat på et areal, der er ejet af Albertslund Kommune og omfattet af Byplanvedtægt nr. 13 (BPV13), delområde B1. Forvaltningen vurderer, at masten er i overensstemmelse med BPV13, idet §3.1 giver mulighed for ”opførelse af bebyggelse til kollektive anlæg til betjening af området”. BPV13 har i delområde B1 ingen bestemmelser om maksimal bygningshøjde, og forvaltningen kan derfor kun regulere bygningshøjden i forhold til Bygningsreglementet 2018 (BR18). Ifølge BR18 kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende byggeri, der maksimalt er 8,5 meter højt, jf. BR18 §176 (byggeret). Da mastens højde, overskrider bygningsreglementets bestemmelser i forhold til byggeretten, skal forvaltningen lave en helhedsvurdering af masten og dens placering, før der kan træffes afgørelse om at meddele byggetilladelse. En helhedsvurdering er i princippet det samme som en dispensation, hvor mastens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne vurderes.

Forvaltningens vurdering

Da den eksisterende mast skal fjernes ultimo februar 2024, vil der komme til at mangle dækning og kapacitet i flere boligområder, særligt i boligområderne syd for jernbanen, men også Hedemarken og dele af det nye byudviklingsområde på Vridsløse. Placering A i træbæltet mellem jernbanen og stien, egner sig godt til tekniske anlæg og vil give mindst mulig genevirkninger for omgivelserne.

Forvaltningens vurdering er, at placering A giver den bedste dækning, som erstatning til den eksisterende mast og anbefaler, at der på baggrund af en helhedsvurdering bør gives byggetilladelse til opsætning af mobilmasten på placering A.

Høring

Forvaltningen har foretaget en partshøring efter byggeloven af grundejerne i de berørte boligområder. Høringen er sendt til Boligselskabet AKB i Hedemarken, Albertslund Boligselskab, Vridsløselille Andelsforening, Statens Ejendomssalg A/S (Freja Ejendomme), Nexel A/S og Københavns Bibeltræningscenter. I høringsperioden er der indkommet tre høringssvar. Henvendelserne fremgår af Hvidbogen, sammen med forvaltningens vurdering heraf (bilag).

På baggrund af høringssvaret fra Freja Ejendomme har forvaltningen afholdt et dialogmøde om placeringen med Freja Ejendomme, Enggaard, KMT og TDC. Der har efterfølgende været en kort proces for at afdække andre mulige placeringer. Placering A er dog fortsat valgt som den bedste placering.

Udlejning af kommunalt areal

Da arealet er ejet af Albertslund Kommune, skal kommunen som ejer også tage stilling til, om masten ønskes opsat på en kommunal grund. Lejekontrakten vil være uopsigelig fra udlejers side i 20 år og fra lejers side i 5 år.

Økonomi

Lejeindtægter forventes at være en videreførelse af eksisterende lejevilkår med en årsleje på ca. 66.000 kr., samt et depositum på ca. 17.000 kr.

Lovgrundlag

Masteloven, Planloven og Byggeloven, samt vejledning om udlejning af arealer på markedsvilkår til brug for udbygning af elektroniske kommunikationsnet.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at forvaltningen kan indgå en lejekontrakt med TDC - Net. A/S til leje af et 3,5 m x 10 m stort areal mellem jernbanen og Hedemarksvej og

2. at forvaltningen giver byggetilladelse til opstilling af 36 meter høj mobilmast på den foreslåede placering A, såfremt helhedsvurderingen tillader det.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Principskitser for 36 meter rørmast og fotos af eksisterende rørmast ved Hedemarksstien

Kortbilag der viser placering af eksisterende mast og alternative placeringer A og B

Dækningskort

Hvidbog med svar på indsigelser fra parter til ny position for mobilmast

Punkt 3: MBU/ØU/KB - Igangsættelse af lokalplan for boligbebyggelse på Smedeland 22 og Smedeland 8b

01.02.05-P16-17-23

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal godkende at igangsætte udarbejdelsen af en samlet lokalplan for ny bebyggelse på Smedeland 22 og Smedeland 8b.

Sagsfremstilling

AKF Holding A/S har ansøgt om at etablere blandet bolig og erhverv på matrikel 7bb i Hersted, der indeholder adresserne: Smedeland 22, 18 og 10. Ejendommen bliver herefter omtalt som Smedeland 22.

Escot Erhvervsejendomme A/S har ansøgt om at etablere boliger, på ejendommen Smedeland 8b (se kortbilag).

Der skal udarbejdes et nyt plangrundlag for at muliggøre anvendelsen af ejendommene til bolig- og erhvervsformål. Disse to ejendomme deler skelgrænse, og det er forvaltningens anbefaling at disse to projekter udvikles i én samlet lokalplan, da dette bl.a. muliggør etableringen af en fælles privatvej mellem de to ejendomme.

Kommunalbestyrelsen vedtog i maj 2020 'Masterplan for Hersted 2045', der fastlægger en vision for byudviklingen i Hersted. Smedeland 22 og 8b er beliggende i masterplanens fase 1, etape 1. Planlægningen for Smedeland 22 og 8b skal bidrage til at opfylde masterplanens vision om at udvikle en bæredygtig, aktiv, -og mangfoldig bydel med rig natur og høj livskvalitet, for børnene, det grønne og fællesskaber.

Eksisterende forhold

Begge ejendomme er i kommuneplan 2022-34 beliggende i det stationsnære kerneområde. Smedeland 8b ligger indenfor rammeområde BE10 (blandet bolig og erhverv), mens ejendommen Smedeland 22 er beliggende i både rammeområde BE10 og C10 (centerområde) (se kortbilag). For begge rammeområder gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent som helhed er fastsat til 200. Bebyggelse må opføres i max. 6 etager med en bygningshøjde på 24 m. Ved bebyggelse højere end 5 etager skal øverste etage etableres som tilbagetrukket. Kommuneplanen tillader punktvis bebyggelse i op til 12 etager, efter en konkret arkitektonisk vurdering til markering af særligt identitetsskabende steder.

Lokalplanområdet har et samlet areal på 56.672 m², hvoraf Smedeland 8b udgør ca. 10.000 m². De to matrikler anvendes i dag af virksomhederne Skan-log og Kokken & jomfruen.

Ny bebyggelse

På Smedeland 22 ønsker bygherre at etablere ca. 73.950 m² etageareal til boliganvendelse, med mulighed for 1200 m² erhverv i stueetagen ud mod 'Bygaden'. Dette svarer til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 172 (se startredegørelsen). Bebyggelsesprocenten er beregnet ud fra forudsætningen om, at der frasælges areal til kommunen til at anlægge den nye 'bygade'. jf. Kommunalbestyrelsens møde d. 22. juni 2023. Bebyggelsen forventes at indeholde ca. 900 boliger og etableres i 3-6 etager, med mulighed for enkelte punktvis stigninger i op til 7 etager som markering af et hjørne.

På Smedeland 8b ønsker bygherre at etablere ca. 20.000 m² etageareal til boliganvendelse, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 200 (se startredegørelsen). Bebyggelsen forventes at indeholde ca. 248 boliger og etableres i 4-6 etager, med et enkelt tårn i 12 etager i det nordøstlige hjørne nærmest letbanen og stationspladsen. Denne placering vil være med til at markere indgangen mellem Smedeland 8B og Smedeland 22 og være et synligt pejlemærke fra stationsforpladsen. Den endelige udformning af tårnet skal detaljeres nærmere i lokalplanprocessen, hvor der også vil blive udarbejdet vind- og solstudier.

Smedeland 22 grænser mod nord op til den nye 'Bygade', hvor der i følge 'Principperne for udviklingen af Hersted' skal planlægges for udadvendte byfunktioner og detailhandel. Som en del af den nye bebyggelse, ønsker bygherre at disponere areal i stueetagen mod 'Bygaden' til detailhandel, publikumsorienterede- / rekreative anvendelser eller offentlige formål. Dette muliggør, at der evt. kan etableres en daginstitution i stueetagen i den ene af karréerne. Dette vil blive afklaret i det videre lokalplanarbejde.

Bil- og cykelparkeringspladser udlægges i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. På begge ejendomme forventes bilparkeringspladser primært placeret i halvt nedgravede parkeringskældre under bebyggelsen. Der forventes desuden terrænparkering langs området's veje. Cykelparkeringspladser forventes placeret i parkeringskældre samt på terræn.

Alle lejligheder etableres med privat udendørs opholdsareal i form af altaner eller små haver på terræn. Langs facaderne anlægges grønne kantzoner som beskrevet i 'Principperne for udvikling af Hersted'. De fælles opholdsarealer anlægges primært i de fælles gårdum, dog forventes en andel af de fælles opholdsarealer ved Smedeland 8b anlagt på fælles tagterrasser.

Infrastruktur

Med sin placering så tæt på den nye letbanestation, er det vigtigt, at den nye bebyggelse får gode og trygge interne veje og stiforbindelser, samt at de kobles på den omkringliggende infrastruktur. Som en del af bebyggelsen på Smedeland 22 etableres et centralt 'Bydelstov'. Herfra sikres gode forbindelser for de bløde trafikanter, mod vest til 'Smedeland Boulevard' og Naverland og mod nordøst til stationsforpladsen. De private grundejere skal anlægge en cykelforbindelse fra Malervangen til den nye stationsplads, jf. Masterplanen for Hersted. Placeringen af denne forbindelse, vil blive afklaret i lokalplanlægningen. I skelgrænsen mellem Smedeland 22 og 8b etableres en ny privat fællesvej, foreløbigt kaldet 'Vinkelvej syd'.

Principper for udviklingen af Hersted

Kommunalbestyrelsen godkendte den 13. december 2022 "Principper for udviklingen af Hersted", fase 1, etape 1.

Principperne sætter niveauet for de kommende byggeriers kvalitet og er udgangspunkt for forhandling og dialog mellem kommune og udviklere om de enkelte projekter. Principperne reguleres endeligt i forbindelse med lokalplanlægningen af de konkrete projekter.

I henhold til Principperne ønskes en tydelig centerstruktur omkring stationspladsen, med højde og tæthed i bebyggelsen. Derudover ønskes gårdum med gode lysforhold. Med de aktuelle matriklers størrelse, kan det være vanskeligt at nå helt i mål med alle ønskerne. Det er særligt de to sydlige karréer på Smedeland 22, og bebyggelsen på Smedeland 8b, som er udfordrede af en smal grund, som begrænser lysforholdene fra øst til vest. I den videre lokalplanlægning vil bebyggelsernes udformning detaljeres yderligere, herunder vil lys- og skyggeforhold blive analyseret nærmere. Hensigten er at planlægge for gode gårdum med bedst mulige lysforhold for boligerne.

Nyt plangrundlag

Der skal udarbejdes en ny lokalplan for at muliggøre projektet. Lokalplanen udformes som en projektlokalplan. I det videre arbejde med lokalplanforslaget vil bebyggelsen blive yderligere detaljeret, og der vil blive stillet krav til projektets arkitektoniske udformning, de tekniske løsninger, opgørelse af bebyggelsesprocent og opholdsarealer, mv.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om planlægning (Planloven) LBK nr. 1157 af 01/07/2020. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Miljøvurderingsloven) LBK nr. 4 af 03/01/2023.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan for Smedeland 22 og Smedeland 8b.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

(V) undlod.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Kortbilag_Smedeland 22 og 8b

Startredegørelse Smedeland 22 og 8B

Punkt 4: MBU/ØU/KB - Lokalplan 13.10 - Vridsløse Sydvest (efter høring)

01.02.05-K04-3-23

Anledning

Kommunalbestyrelsen godkendte den 22. juni 2023 at sende forslag til lokalplan 13.10 - Vridsløse Sydvest og kommuneplantillæg 1 - Vridsløse med tilhørende miljørapport samt udkast til udbygningsaftale i offentlig høring fra 23. juni 2023 - 25. august 2023. Kommunalbestyrelsen skal godkende, at lokalplan 13.10 – Vridsløse Sydvest samt kommuneplantillæg 1 – Vridsløse vedtages endeligt efter endt høring med forvaltningens foreslåede ændringer, samt vedtage indgåelsen af frivillig udbygningsaftale med bygherre A. Enggaard.

Sagsfremstilling

Borgerinformationsmøde

Der blev afholdt borgerinformationsmøde i form af et Åbent Hus arrangement tirsdag den 8. august 2023 i tidsrummet 16.30 – 18 i Værkstedsbygningen på Vridsløse. Der deltog fire borgere og to politikere samt repræsentanter fra forvaltningen, bygherre og deres rådgivere. Borgerne kunne komme, som de ønskede, i det afsatte tidsrum, hvor det var muligt i uformelle rammer at stille spørgsmål og have dialog om planen og området. Til Åbent Hus var fremstillet plancher med information om visionen for området, selve lokalplanen, tids- og procesplan, samt en stor fysisk model over hele byudviklingsområdet for Vridsløse. Referat af Åbent Hus arrangement er vedlagt som bilag.

Fornyet høring af kommuneplantillæg 1 – Vridsløse

I forberedelsen af den endelige vedtagelse af lokalplanen opdagede forvaltningen et behov for at justere retningslinje 7.6 i Kommuneplan 2022-2034. Kommuneplanen stiller i retningslinje 7.6 krav om, at parkering skal ske på egen grund, og forhindrer dermed en samlet parkeringsstrategi i byudviklingsområdet Vridsløse. Forvaltningen foreslår derfor med kommuneplantillæg 1 – Vridsløse, at bestemmelse 7.6 ændres for rammeområdet BE04 Vridsløse, så parkering kan løses indenfor for hele rammen (bilag). Ifølge planloven skal der ved ændring af et forslag for kommuneplantillæg ske en fornyet offentlig høring. Økonomiudvalget godkendte 5. september 2023 at forslag til kommuneplantillæg 1 – Vridsløse med ændringer blev sendt i en fornyet høring på 2 uger fra 6. september til og med 20. september 2023.

Høringssvar

Forvaltningen har modtaget 5 høringssvar og bemærkninger til planforslagene i perioden fra 4 interesseorganisationer og 1 grundejerforening.

Høringssvarene omhandler bl.a.:

- Erstatningsvej for Hedemarksvej gennem området
- Bevaring af Chateaut
- Facadematerialer og arkitektur
- Parkeringsnormer, ladestandere og ladcykler
- Solceller og andre klimavenlige tiltag
- Tilgængelighed

Modtagne høringssvar er vedlagt som bilag. Af høringsnotatet fremgår forvaltningens vurdering af de indkomne høringssvar (bilag).

Forvaltningen foreslår på baggrund af høringssvarene følgende ændringer:

- Mulighed for brug af forskellige former for tegl i byggeriet i §§ 7.15, 7.17, og 7.49, samt ændring af bilag A.6.2 for facadematerialer, så der er mulighed for at anvende mere klimavenlige tegl.

- Præcisering i udformning af vinduer og døre på chateauet i §§ 5.7 og 5.9 og bilag A.8, der sikrer, at chateauet kan bevares i et udseende så tæt på eksisterende som muligt.
- Mulighed for overdækket cykelparkering, cykelparkering i to etager samt parkeringsnorm for ladcykler i §§ 9.23, 9.26, 9.27, og 7.85 samt tilføjelse af bestemmelse om parkeringsnorm for ladcykler, for at fremme brugen af cykler.
- Mulighed for mere begrønning af mobilitetshuset i § 10.71
- Større mulighed for brug af solceller på tage i §§ 7.29, 7.37 og 7.41
- Sikring af bedre tilgængelighed ved ændring af bestemmelser om belægning i § 10.48 samt præcisering af bilag D.1 om belægninger

De konkrete ændringer er nærmere beskrevet i høringsnotatet. Flere emner i høringssvarene kan ikke reguleres med planloven, og har derfor ikke givet anledning til ændringer i planerne.

Forvaltningen foreslår desuden følgende tekniske rettelser:

- Præcisering af anvendelsesbestemmelse for kvartershuset, så det sikres, at det er fælles for alle beboere i området.
- Slette § 7.65, da den er dækket af anden bestemmelse vedr. mulig placering af altangange
- Rettelse af bilparkeringsnorm for institutioner og erhverv, da den var beregnet forkert i forhold til kommuneplanens parkeringsnorm.
- Præcisering af bestemmelser vedr. grundejerforeninger, hvoraf de fleste bestemmelser slettes, da disse allerede er reguleret i rammelokalplan 13.9 – Vridsløse
- Konkretisering af bestemmelser om udstykning, så det bl.a. er muligt at udstykke karréerne og boligerne, så der vil være mulighed for blandede ejerformer i området.
- Ændring af redegørelsestekst om kommuneplanen, hvori rettelse af § 7.6 vedr. en samlet parkeringsstrategi bliver indskrevet.
- Tilføjelse af bestemmelser om størrelser på depotrum, så alle boliger vil være sikret opbevaringsrum i passende størrelse.
- Forvaltningen vil desuden foretage redaktionelle rettelser i lokalplanen, og konsekvensrettelser som følge af de oplistede ændringsforslag angivet i Høringsnotatet.

Kommuneplantillæg 1 - Vridsløse

Der er i den fornyede høringsperiode for kommuneplantillæg 1 – Vridsløse indkommet 1 høringssvar fra 1 grundejerforening. Høringssvaret er indarbejdet i høringsnotatet og omhandler parkeringsstrategien for Vridsløse. Høringssvaret har ikke givet anledning til nogle ændringer i planforslagene.

Udbygningsaftale

Albertslund Kommune har modtaget en opfordring fra bygherre A. Enggaard om at indgå en frivillig udbygningsaftale. Aftalens formål er at muliggøre en fremrykning af 200 boliger for Vridsløse i kommuneplanens rækkefølgeplanlægning gennem bygherres finansiering af to infrastrukturanlæg. Det handler om en ny vejoverkørsel ved mobilitetshus vest samt en omprogrammering af grøntider i krydset ved Hedemarksvej / Vridsløsevej. Ifølge planlovens § 21 b stk. 5 skal kommunalbestyrelsens indgåelse af en udbygningsaftale ske samtidig med den endelige vedtagelse af den samhørende lokalplan.

Servitutter

For at lokalplanens bestemmelser om parkering og opholdsarealer kan overholdes, og udviklingen af området dermed realiseres, finder forvaltningen det nødvendigt at tinglyse følgende servitutter:

- Parkeringsservitut

Da der indenfor lokalplanens område ikke kan findes det antal parkeringspladser lokalplanens parkeringsnorm kræver, har grundejer og bygherre underskrevet en aftale om, at op til 234 parkeringspladser kan etableres tinglyst på terræn på nabogrund i området 'Frugtunden' reguleret i Rammelokalplan 13.9. Parkeringspladserne forventes senere etableret i de fremtidige mobilitetshuse i Vridsløse, hvorefter de op til 234 pladser på terræn i Frugtunden fjernes.

- Servitut for opholdsarealer

Indenfor lokalplanens område mangler der omkring 5 % udendørs fælles opholdsareal til boligerne ift. lokalplanens bestemmelser. Derfor er der med grundejer og bygherre underskrevet en aftale om, at et areal på op til 3150 m² bliver tinglyst på naboarealet 'Søkilen' til udendørs opholdsareal. 'Søkilen' er et delområde i Bindeleddet, reguleret i Rammelokalplan 13.9 – Vridsløse, hvor der vil være et overskud af udendørs opholdsarealer i forhold til den gældende bebyggelsesprocent. På denne måde vil Vridsløse som samlet område leve op til kommuneplanens krav om 30 % opholdsareal til etageboliger.

Miljøkonsekvenser

Myndigheden skal i henhold til § 13 stk. 2 i miljøvurderingsloven (LBK nr. 1976 af 27.10.2021) udarbejde en sammenfattende redegørelse i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. Det fremgår af vedlagte sammenfattende redegørelse af miljøvurdering af forslag til Lokalplan 13.10 – Vridsløse Sydvest og Kommuneplantillæg 1 – Vridsløse, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan høringssvar er taget i betragtning, mulige alternativer er belyst samt eventuelle overvågningsprogrammer.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at forslag til Lokalplan 13.10 – Vridsløse Sydvest samt Kommuneplantillæg 1 – Vridsløse vedtages endeligt med de af forvaltningen foreslåede ændringer og
2. at udbygningsaftale anmodet af bygherre A. Enggaard indgås.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

(F) undlod.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg 1 - Vridsløse - fornyet høring

Alle høringssvar samlet

Referat fra Åbent Hus for Vridsløse Sydvest 8. august 2023

Sammenfattende redegørelse af miljøvurdering for Vridsløse Sydvest

Høringsnotat for Lokalplan 13.10 og kommuneplantillæg 1 - med tilhørende miljørapport

Punkt 5: MBU/ØU/KB - Navngivning af veje, pladser, byrum og stier på Vridsløse

05.05.00-G01-3-22

Anledning

Som opfølgning på A. Enggaards navngivningskonkurrence skal Kommunalbestyrelsen godkende plads- og vejnavne til området omfattet af lokalplan 13.10 for Vridsløse sydvest. Kommunalbestyrelsen skal desuden godkende den videre proces og indholdet i "idebanken" til brug for navngivning af de endnu ikke lokalplanlagte kvarterer. Endeligt skal Kommunalbestyrelsen godkende det nye vejnavn for den strækning af Hedemarksvej, der ligger mellem Alberts Vænge og Albertslundvej, samt omnavngivning af Egon Olsens Vej til Egon Olsens Allé.

Sagsfremstilling

Som en del af at skabe en ny bydel, udskrev A. Enggaard i marts 2023 en navngivningskonkurrence. Forud for udskrivelsen, blev §17.4-udvalget for byudvikling på møde den 24. januar 2023, præsenteret for et oplæg til processen. Udvalget lagde vægt på at navngivningen tog udgangspunkt i området historie, og udpegede to repræsentanter fra Kommunalbestyrelsen til at indgå i bedømmelseskomiteen. Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 14. marts 2023 oplæg til processen og vedtog hvilke to medlemmer fra Kommunalbestyrelsen, der skulle deltage i bedømmelseskomiteen.

Konkurrencen om ny navngivning for Vridsløse forløb i perioden 28. marts til 25. april 2023, hvor alle interesserede kunne give forslag til navne for veje, pladser, kvarterer, grønne områder og stier. I konkurrencen indkom der over 400 forslag. De indkomne bud er efterfølgende blevet behandlet af den nedsatte bedømmelseskomite på en række møder, hvor navneforslagene er blevet tematiseret og tildelt områdets kvarterer i "idebanken".

Som beskrevet i sagen i marts 2023 vil navne til veje og pladser blive præsenteret for Kommunalbestyrelsen sammen med områdets byggeretsgivende lokalplaner. Navngivningen vil tage udgangspunkt i "idébanken", og navnene vil blive præsenteret for kommunalbestyrelsen ifm. fastsættelse af endelige navne for de enkelte kvarterer. Indhold i idebanken og fordeling af navne kan ses i bilaget "navneoplæg fra bedømmelseskomiteen/navnegruppen".

Om lovgivningen for navngivning

Albertslund Kommune er adressemyndighed, når der tildeles nye navne på pladser, veje og hovedstier, hvor både lovgivningen på området samt kommunens principper skal følges. I det arbejde skal adressemyndigheden søge at opnå enighed med grundejer, men kan der ikke opnås enighed, er det i sidste ende adressemyndigheden (dvs. Albertslund Kommune), der fastsætter navngivningen.

For navngivning af byrum gælder, at grundejer frit kan vælge at navngive, som de ønsker.

Kvarterer og grønne områder

I forbindelse med udviklingen af Vridsløse har områdets kvarterer og grønne områder fået tildelt en række arbejdstitler som Karrekvarteret, Bindeleddet, Havebyen, Frugtland, Skovkvarteret, Aktivitetskilen, Søkilen, Folkeparken og Bøgeskoven. Med input fra konkurrencen har bedømmelseskomiteen fastlagt nye stednavne til både kvarterne og de grønne områder. Navnene benyttes ikke til vejnavngivning i henhold til lov om vejnavne, og navngivningen kan derfor fastlægges uden en godkendelse af Kommunalbestyrelsen.

Kvarterne og de grønne områder på Vridsløse ændrer fremadrettet navne til;

- Karrekvarteret ændres til Skydebanen,

- Bindeleddet ændres til Hængslet,
- Havebyen ændres til Muren,
- Frugtlunden ændres til Nøglehullet,
- Skovkvarteret inklusiv det tidligere fængsel ændres til Brasen,
- Folkeparken ændres til Fængselsparken
- Søkilen ændres til Dammen, og
- Aktivitetskilen ændres til Friheden.

Området tidligere benævnt Bøgeskoven fastholder sin hidtidige navngivning.

Stier

Vridsløse har en række stier, der både skal sikre, at området forbindes til den omkringliggende by, samt sikre mulighed for at bevæge sig rundt indenfor området. I konkurrencen er der fundet navne til to stier, hvoraf den ene går på tværs af området og forbinder en stiforbindelse fra Hedemarken til stationen. Stien skal fungere som en transportsti, for både beboerne samt den øvrige del af Albertslund. Stien forløber gennem en del af Vridsløses grønne områder, syd for det tidligere fængselskompleks. Stien tildeles navnet Flugtvejen.

Den anden sti, der navngives, løber omkring det tidligere fængselskompleks igennem den tidligere fængselsgård, og har karakter af en intern sti. Stien navngives Gårdturen.

Navne til veje og pladser

Navngivningen af veje og pladser, der gøres adressegivende, skal i henhold til lov om vejnavngivning godkendes af Kommunalbestyrelsen. Navngivningen vil blive forelagt til endelig godkendelse i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner, da det først er på dette tidspunkt, at kvarternes endelige udformning er kendt, og det konkrete behov for vejnavne kan fastlægges.

Navngivningen vil tage udgangspunkt i ”idébanken” og blive præsenteret for Kommunalbestyrelsen. Indholdet i ”idebanken” er udarbejdet af bedømmelseskomiteen på baggrund af de indkomne forslag i konkurrencen.

For hvert kvarter skal der fastsættes fra et og op til otte vejnavne, og et navn til kvarterets plads.

Navngivning af plads og veje i det første kvarter, området omfattet af lokalplan 13.10 for Vridsløse Sydvest, fastlægges med denne sag, og indarbejdes i lokalplanen.

Lokalplan Vridsløse Sydvest

Området omfattet af lokalplan 13.10 for Vridsløse Sydvest forventes til endelig godkendelse på kommunalbestyrelsens møde den 14. november 2023. Lokalplanen har været i høring samtidig med afholdelse af konkurrencen om navngivning. Som resultat af konkurrencen og bedømmelseskomiteens efterfølgende arbejde, præsenteres kommunalbestyrelsen for områdets kommende plads- og vejnavne.

Området består af én plads og fire veje, og bedømmelseskomiteen har tildelt følgende navne:

- Skydebanens plads

- Gasværksgade
- Kartoffelgade
- Gartnerigade
- Værkstedsgade

Hedemarksvej

Kommunalbestyrelsen godkendte den 22. juni 2023 at lukke Hedemarksvej på strækningen syd for Vridsløse mellem Hedemarksvænge og Alberts Vænge, og sælge arealet, så det kan indgå i udviklingen, se bilag "Hedemarksvej". For at sikre en tydelig vejvisning for både almindelige brugere og beredskab, kræver lov om vejnavngivning, at veje med samme navn er sammenhængende. Da dette ikke længere er tilfældet efter lukningen af en del af Hedemarksvej, tildeles den østlige del af Hedemarksvej et nyt vejnavn.

På den vestlige del af Hedemarksvej, strækningen mellem Vridsløsevej og Hedemarksvænge, ligger boligområdet Hedemarken, et område med omkring 850 boliger. På grund af den store andel af eksisterende boliger og navnesammenfaldet mellem boligområdet og vejen, fastholdes vejnavnet Hedemarksvej på denne strækning.

Den vestlige del af Hedemarksvej, strækningen mellem Alberts Vænge og Albertslundvej, giver udelukkende adresse til stationen. En omnavngivning af denne del af Hedemarksvej, vil dermed berøre færrest. Forvaltningen foreslår, at strækningen omnavngives til at hedde Nøglesvinget, således at det samlede område omkring stationen tilføres færrest nye vejnavne, og adgangen til kvarteret Hængslet gøres nem og logisk.

Egon Olsens vej

Masterplanen for Vridsløse angiver en genetablering af allé-motivet på Egon Olsens vej, som det historisk har været. Alléen kan ikke genfindes i dag, men det er bygherres ønske, at denne genskabes. Bygherre ønsker derfor at omnavngive Egon Olsens Vej til Egon Olsens Allé. Egon Olsens Vej er ikke adressegivende, og der skal derfor ikke foretages en høring af berørte parter, forud for Kommunalbestyrelsen godkendelse af en omnavngivning af vejstrækningen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at kvarternes og de grønne områders nye navne tages til efterretning,
2. at navnene på stierne, Flugtvejen og Gårdturen, tages til efterretning,
3. at bilaget "navneoplæg fra bedømmelseskomiteen/navnegruppen" godkendes som grundlag for fastsættelsen af kvarterenes plads- og vejnavngivning ifm. lokalplanerne,
4. at plads- og vejnavne til området omfattet af lokalplan 13.10 Vridsløse Sydvest godkendes og indarbejdes i lokalplanen,
5. at vejnavnet Nøglesvinget godkendes, til den del af Hedemarksvej, der ligger mellem Alberts Vænge og Albertslundvej og
6. at vejnavnet Egon Olsens Allé godkendes som nyt vejnavn til den nuværende Egon Olsens Vej.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Navngivningsdokument_Endelig

Hedemarksvej

Punkt 6: MBU/ØU/KB - Anlægsbevilling til fjernvarmeledningsudskiftning i Fasan- og Glentehusene (bevilling)

13.03.00-Ø00-10-23

Anledning

Der søges om godkendelse af anlægsbevilling og rådighedsbøb til fjernvarmeledningsudskiftning i Fasan- og Glentehusene (Godthåbsparken) i 2023.

Sagsfremstilling

Opgaver omkring fjernvarmerør i jorden starter ofte som vedligeholdelse eller reparationer ved akutopståede brud og skade, men det sker ind imellem at skaderne udvikler sig i et sådan omfang at opgaven vokser til en størrelse at det betragtes som en levetidforlængelse eller en reel udskiftning af en længere ledningsstrækning. Dette er tilfældet med fjernvarmeledningerne i Fasan- og Glentehusene.

Det er jf. varmforsyningsloven ikke lovligt at afholde udgifter over driften til så store og dyre projekter (straksafskrivning). Det vurderes i loven, at der med udskiftning af flere meter fjernvarmerør er tale om en levetidsforlængelse af rørsystemet i en sådan grad, at det har karakter af "et nyt anlæg", og ikke kan betragtes som en almindelig reparation eller vedligeholdelse.

Den i dette tilfælde berørte fjernvarmeledning befinder sig i stien mellem Fasan- og Glentehusene i bebyggelsen Godthåbsparken.

Den nuværende ledning er den oprindelige i betonkanal (mere end 50 år gammel - normal levetid 20-30 år), som der på det seneste har været nogle brud på. Der udskiftes ialt op mod 100 meter betonkanal. I begge tilslutningspunkter er der nyere fjernvarmeledningerledninger, hvilket så betyder at hele denne hovedledningsstrækning nu bliver moderniseret.

Der arbejdes generelt ud fra en renoveringsplan for hele ledningsnettet, men der opstår løbende behov for at fravige planen grundet forskellige uforudsigelige hændelser og forhold. Alle betonkanal ledninger planlægges skiftet inden for de næste 10 år.

Økonomi

Der søges om anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 2.000.000 kr. i 2023 til Fasan- og Glentehusene.

Anlægsbevillingen foreslås finansieret af driftsbevillingen til hoved- og stikledninger, hvilket betyder at driftsbevillingen bliver reduceret med 2.000.000 kr., som i stedet anvendes til anlæg.

De driftsudgifter, som evt. måtte være afholdt på driften omposteres til den nye anlægsbevilling, således at der er sammenhæng mellem budget og forbrug.

Da de budgetterede udgifter på driften indgår i taksten, vil det alt andet lige betyde, at der er opkrævet 2.000.000 kr. for meget i takstindtægt, som vil blive tilbagebetalt til forbrugerne i 2025.

Modsatrettet vil afskrivningerne af de afholdte anlægsudgifter blive afskrevet over 20 år, og blive opkrævet over taksten med 100.000 kr. pr. år fordelt på antallet af m².

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives anlægsbevilling og rådighedsbeløb på 2.000.000 kr. til Fasan- og Glentehusene og
2. at udgiften finansieres af driftsbevillingen til hoved- og stikledninger.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Bevillingsskema

Punkt 7: MBU/ØU/KB - Etablering af bygaden og stationsforpladsen i Hersted (bevilling)

05.00.00-P20-1-21

Anledning

Der anmodes om bevilling til udarbejdelse af detailprojekt og etablering af den nye bygade og stationsforplads til letbanestoppestedet i Hersted.

Sagsfremstilling

En tidligere sag har været behandlet af Miljø- & Byudvalget og Økonomiudvalget, men på grund af uoverensstemmelser i et økonomibilag, udgik sagen. Sagen fremlægges nu med et afstemt økonominotat. Den samlede sum som anmodes bevilget, er den samme som tidligere fremlagt.

I sommeren 2025 sættes letbanen i Ring 3 i drift. I Albertslund Kommune skal der etableres en forplads til stoppestedet ”Glostrup Nord – Hersted” og der skal etableres en vejadgang (bygaden) fra Smedeland til stationsforpladsen.

Der skal udarbejdes et detailprojekt som fastlægger designet for bygaden og stationsforpladsen. Bygaden vil blive anlagt med cykelstier og skal kunne yde adgang, til de ejendomme der kommer til at ligge langs vejen og til stationsforpladsen. Stationsforpladsen vil i grove træk blive indrettet med en vendeplads til busser og et busstoppested, så det bliver muligt at kombinere rejsen med bus og letbane. Der vil desuden blive etableret cykelparkering og andre faciliteter på pladsen.

Tidsplan

Det forventes, at forvaltningen sender detailprojektering af bygaden og stationsforpladsen i udbud i oktober måned med henblik på at indgå kontrakt med en rådgiver i december 2023. Detailprojektet forventes at ligge klar i foråret 2024, hvorefter den samlede etablering af bygaden og stationsforpladsen sendes i udbud. Etableringen af bygaden og stationsforpladsen sker i perioden fra sommeren 2024 til sommeren 2025.

Økonomi

Udgiften til detailprojektering af bygaden og stationsforpladsen, samt byggeledelse og tilsyn i anlægsfasen er 2.610.500 kr. Anlægsarbejderne som er forbundet med etableringen af bygaden og stationsforpladsen koster i alt 16.232.500 kr. Den samlede udgift til etablering af bygaden og stationsforpladsen er derfor 18.843.000 kr.

I forbindelse med ændringen af navnet på letbanestationen i Hersted fra ”Glostrup Nord” til ”Glostrup Nord – Hersted” blev der anvendt 1,5 mio. kr. af det afsatte rådighedsbeløb til etablering af stationsforpladsen. Det er en forudsætning, at de 1,5 mio. kr. tilvejebringes med budgetforhandlingerne for 2024. De 1,5 mio. kr. til stationsforpladsen er en del af det aktuelle budgetarbejde for budget 2024.

Den samlede udgift på 18,843 mio. kr. foreslås finansieret af tidligere bevilgede midler til rådgivning i forbindelse med etablering af stationsforpladsen med 0,750 mio. kr og 0,566 mio. kr. samt 0,027 mio. kr. til etablering af vejadgang til letbanestationen, i alt 1,343 mio. kr. i 2023.

Den resterende udgift svarende til 17,5 mio. kr. finansieres med 8,5 mio. kr. i 2024 og 1,5 mio. kr. i 2025 til etablering af stationsforpladsen samt med 7,5 mio. kr. til etablering af vejadgang til stationsforpladsen i 2024.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives tillæg til anlægsbevilling på i alt 18,843 mio. kr. og rådighedsbeløb fordel med 1,343 mio. kr. i 2023, 16 mio. kr. i 2024 samt 1,5 mio. kr. i 2025 til etablering af bygaden og stationsforpladsen i Hersted og
2. at udgiften finansieres jf. vedlagte bevillingsskema.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Økonomi, bygaden og stationsforpladsen i Hersted

Bygaden og Stationsforplads, Oversigtskort

Bevillingsskema

Punkt 8: MBU - Orientering fra formanden

00.00.00-I00-6-22

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

- A. Orientering fra deltagelse i Klimakonferencen DK2020 den 25. september 2023.
- B. Analyse af kommunernes CO2-reduktionsbidrag til 70%- målsætningen i 2030 DK2020-kommunerne.
- C. Orientering fra deltagelse i Byplanmøde den 5.- 6. oktober 2023.
- D. Biotopia i Birkelundparken - praktisk økologi.
- E. Invitation den 26. oktober 2023 til 3D printet bygninger.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

- 1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

- A. Program konference DK2020 Klimaalliancen
- B. Analyse-af-kommunernes-CO2reduktionsbidrag-endelig
- C. Program Byplanmødet 5.-6. oktober 2023.
- D. Biotopia i Praktisk Økologi
- D. Biotopia

Punkt 9: MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.00.00-I00-5-22

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

- A. Henvendelse til borgmester angående Trippendalscentret.
- B. Svar på spørgsmål stillet i Kommunalbestyrelsens spørgetid om bevaringsværdigt asketræ i Hestedvester.
- C. Orientering om klage vedr. §3- dispensation for ændring af regnvandsbassiner på Vridsløse.
- D. Nyhedsmail om fra gas- til naturgas, september.
- E. Affald- og genbrugsstatistik, drøftet i Brugergruppen.
- F. Referat fra bestyrelsesmødet i VEKS den 29. september 2023.
- G. Stadeplads ved Albertslund Station.
- H. Svar til kommunalbestyrelsesmedlem Claus Rasmussen (V) om LED belysning.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet udvalget vil få en årlig affalds- og genbrugsstatistik (pkt. E).

Udvalget vil få tilsendt yderligere information om den vindende stadeplads efter møde den 30. oktober mellem part og forvaltningen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

- A. Henvendelse vedrørende Trippendalscentret
- A. Svar fra borgmester
- B. Svar på spg om bevaringsværdigt træ
- C. Forsinkelser ift klage
- D. Fra gas til fjernvarme - Nyhedsbrev september
- E. Affald og genbrug i albertslund kommune
- F. Referat VEKS bestyrelsesmøde 290923
- G. Stadeplads
- H. Svar om LED belysning

Punkt 10: MBU - Eventuelt

00.00.00-I00-7-22

Anledning

Eventuelt.

Beslutning

- a) Fejl ved lysregulering ved kryds Læhegnet. Forvaltningen er opmærksom på problemstillingen.
- b) Scene i Albertslund Centrum ved Felix er fjernet, da det skal fungere som brandvej.
- c) Forslag til "alarm" på glas ved busstoppesteder.
- d) Stor ros til forvaltningen for arbejdet med kunstgræsbane ved BS72.
- e) Opmærksomhed for svar til borgere, der henvender sig på spørgetid m.v.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Punkt 11: Underskriftsblad

00.00.00-I00-40-21

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der godkendes digitalt ved mødets afslutning.

Medlemmer af Miljø- og Byudvalget

Formand Marianne Burchall (A)

Dogan Polat (A)

Lars Gravgaard Hansen (C)

Billal Zahoor (C)

Claus Rasmussen (V)

Birgit Hauer (F)

Bodil Gaarde (Ø)

Indstilling

Formanden indstiller,

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

Beslutning

.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.