

# REFERAT Kommunalbestyrelsen d. 28-06-2022

**Mødedato** Tirsdag d. 28. juni 2022 kl. 18:00

**Mødested** EX møde, Kommunalbestyrelsessalen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
MBU/ØU/KB - Finansiering af ekstraudgifter på de to nye klubber.....	4
MBU/ØU/KB - Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2022 - 2034, efter høring.....	11
MBU/ØU/KB - Lokalplan 2.12 - Coop Byen Vest - Blandet bolig og erhverv, efter høring.....	19
MBU/ØU/KB - Udvælgelse af lokationer til permanent placering af BaseCamp/AMC.....	28
MBU/ØU/KB - Projektforslag vedrørende udnyttelse af overskudsvarme fra Glostrup Datacenter A	33
MBU/ØU/KB - Projektudviklingsaftale for Hængslet - godkendelse af fase 1, koncept og volumens	35
MBU/ØU/KB - Lokalplan for Malervangen 1 - forhåndsgodkendelse af projekt m. studieboliger.....	40
MBU/ØU/KB - Forslag til Masterplan for Albertslund Centrum, høring.....	43
MBU/ØU/KB - Ny proces for anlægsstyring.....	47
MBU/ØU/KB - Harrestrup Å - fællesregulativ og udkast til miljøvurdering, høring.....	50
ØU/KB - Konvertering af lån på DIK.....	53
ØU/KB - Ændring i afdelingsorganisering.....	55
Underskriftsblad.....	64

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.01.00-A00-20-21

## **Anledning**

Godkendelse af dagsorden

## **Sagsfremstilling**

Ulla Nielsen (A) har meldt afbud på grund af ferie. Lasse Wilson (A) er indkaldt som stedfortræder

## **Indstilling**

Borgmesteren indstiller,

1. at dagsordenen godkendes
2. at indkaldelse af stedfortræder godkendes

## **Beslutning**

Godkendte indstillingen.

## Punkt 2: MBU/ØU/KB - Finansiering af ekstraudgifter på de to nye klubber

82.06.00-P20-1-18

### Anledning

Finansiering af ekstraudgifter på de to nye klubber.

### Sagsfremstilling

På kommunalbestyrelsesmødet den 14. december 2021 blev fremlagt sag om merbehov til dækning af forventet underskud. På mødet blev det besluttet, at det forventet merforbrug skulle dækkes indenfor det eksisterende budget. På den baggrund blev det besluttet, at projektets udearealer og inventar leverancer skal reduceres som følgende.

- Udearealerne skal finansieres af driftsmidler.  
Alle udearealer bliver afleveret planeret med muldjord og græssåning, samt planlagte flisearealer. Bepantning ol. og nye legeredskaber udgår af projektet. Dog undersøges det om der i kommunens regi findes genanvendeligt legeinventar.
- Leverancer af inventar, garderober ol. skal søges hvervet ved genanvendelse af inventar.

Oprindelig budget til udearealer og inventar

Udearealer	2.000.000,- kr.
Inventar, garderober ol.	1.500.000,- kr.
I alt	3.500.000,- kr.

Siden december er nye uforudsete omkostninger desværre kommet til. Det knytter sig bl.a. til ekstra udgifter til vinterforanstaltninger, udvidelse af ventilationsanlæg, fordyrelse af fjernvarmetilslutning og ukendte kloakforhold på Svanen samt store prisstigninger på byggematerialer.

Det aktuelle underskud er på 2,4 mil kr. Hertil kommer, at der vil skulle bruges 200.000 kroner på grund af myndighedskrav om et støjhegn. Endelig må der også forventes yderligere ekstraudgifter på 700.000 kroner grundet ekstraordinære prisstigninger. Kravet er varslet fra Entreprenøren.

### Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 7. juni 2022

Miljø- og Byudvalget har efterspurgt, hvad konsekvenserne er i forhold til færdiggørelsen af de 2 nye klubber Bakkens Hjerter og Svanen, hvis indstillingen fra forvaltningen følges. Indstillingen følger Kommunalbestyrelsen beslutning tilbage fra december 2021, som går på, at projektets merforbrug skal dækkes af bevillingerne til udearealer og inventar.

Indstillingen konsekvenser for udearealer og inventar er opgjort nedenfor, hvor der fremgår de ting og arbejder, som ikke vil blive udført, og hvad de nogle steder vil blive erstattet med.

Inventar

- I stedet for depotrum, vil der blive indkøbt aflåselige faste skabe til opbevaring.

- I stedet for garderober til klubbernes medlemmer, vil der blive opsat knagerækker til medlemmernes tøj og tasker.
- Der vil ikke blive indkøbt nye faste skabe til opbevaring, ud over dem som skal erstatte depotrummene, hvilket betyder at klubbernes skabe skal flyttes med over i de nye klubber.
- Der vil ikke blive opsat gardiner.
- Øverummet og lydstudiet på Bakkens Hjerte vil ikke blive akustikreguleret.
- Klubberne vil få en grundbelysning, som vil skulle suppleres med lamper, som klubberne tager med over i de nye klubber.

## Udearealer

- Skure til Klub Bakkens Hjerte komme ikke.
- Affaldscontainer får et flisebelagt område, så de overholder arbejdsmiljølovgivning, men der kommer ikke affaldsskure i begge klubber.
- Der kommer ikke træterrasser langs og ved bygningerne, herunder scene-terrassen på Bakkens Hjerte.
- Der kommer ikke træer, buske og planter.
- Klub Svanen får ikke fodboldbane og basketballbane.
- Der kommer ikke Trampoliner og bålhytte
- Der bliver ikke etableret hegn rundt om klubberne. Bakkens Hjerte vil kunne genanvende dele af det oprindelige hegn på grunden.
- Der etableres ikke Cykelstativer eller indrettede cykel-p områder.
- Der indkøbes et mindre omfang af bænke o.l. som udemøbler. Resten skal klubberne tage med over i de nye klubber.

Flisebelæggninger, udlægning af muld/jord. (vækstlag for græs og anden beplantning) og græsslåning, etableres som græs og med fliser der, hvor det er absolut nødvendigt, finansieret som beskrevet i sagen.

Den resterende ramme til inventar og udearealer til begge klubber er herefter på 0,4 mio. kr. Af disse midler er 0,2 mil. kr. afsat til opfyldelse af et myndighedskrav til en støjdæmpende hegn. De resterende midler vil gå til indflytningen af de 2 nye klubber.

## Alternativ finansiering

Hvis der tilføres 3,3 mil. kr. jf. nedenstående oversigt, vil det være muligt at levere og færdiggøre alle arbejder vedrørende inventar og udearealer på de 2 klubber, i henhold til det oprindelige projekt.

Herunder se forslag til finansiering af 3,3 mio. kr. til dækning af merforbruget i anlægssagen.

Bevillingstekst	Økonomi
Forundersøgelser - ny placering af Musikskolen	400.000 kr.
Tage på skoleområdet	500.000 kr.
Kunstgræsbane ved BS72	800.000 kr.
Særlig vedligeholdelse	1.000.000 kr.
Tilpasning af daginst. til lavtemperaturvarme	600.000 kr.

Ialt

3.300.000 kr.

Der var afsat en pulje på 500.000 kr. til at undersøge en placering af musikskolen på en af skolerne. Hvis det viser sig, at Musikskolen ikke kan være på fængselsgrunden vil der være behov for at finde finansieringen til undersøgelsen igen, da 100.000 kr. ikke rækker.

Der var afsat en pulje på 1 mio. kr. til gennemgang af tagene på skolerne. Pulje reduceres til 500.000 kr. Det betyder, at det kommer til at tage længere tid at udarbejde en ny plan for renovering af skoletagene, og det vil være en begrænset del af skolerne, som tages med i forløbet. Alternativ arbejdes der videre udfra tidligere udarbejdet plan, som ikke tage højde for ændringer i tagenes tilstand i forhold til tidligere.

I forhold kunstgræsbane flyttes forundersøgelse og opstart af kunstgræsbane til 2023, og beløbet skal findes i budgetaftalen for 2023, da der ellers ikke er midler nok til at gennemføre anlægget af kunstgræsbanen.

Der var afsat 2,5 mio. kr. til den særlige vedligeholdelsesramme, som skulle finansiere brandrådgiver, lovpligtig brandstandsattest og en gennemgang samt lettere tætning af tagpap taget på Sydskolen. En reduktion af puljen medfører, at der ikke gøres noget ved tagfladen på sydskolen. Utætheder i tagfladen reparerer akut og finansieres af pulje til planlagt vedligehold, men får ikke en tiltrængt gennemgang af tagpap og dermed fastholdes risikoen for større akutskader, skimmel og råd i tagkonstruktionen.

Pulje til tilpasning af daginstitutioner til lavtemperaturvarme er på 3,4 mio. kr. og skal finansiere udgifter til istandsattest i institutionerne til kommende lavtemperatur fjernvarme. Hvis reduktionen på 600.000 kr. tages herfra, skal beløbet afsættes igen i forbindelse med budgetaftale 2023 for at sikre, at man kan opvarme daginstitutioner til en ordentlig temperatur.

Forvaltningen kan ikke anbefale de dele af den alternative finansiering som vedrører den langsigtede vedligeholdelse og stand på institutionerne, da lavtemperaturfjernvarmen kommer og bygningernes tage har et stort vedligeholdelseefterslæb.

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 22. juni 2022

Økonomiudvalget har bedt om en uddybning omkring en række forhold vedrørende de 2 nye klubber Bakkens Hjerte og Svanen jf. de 3 nedenstående spørgsmål.

1. Kan man fjerne en bålplads?
2. Har forvaltningen et oplæg til genbrug af inventar?
3. Skimmel på Bakkens Hjerte. Kan vi gøre entreprenøren erstatningsansvarlig?

Bålhytte

Med henblik på at reducere omkostningerne med ca. 80.000 kroner kan etablering af bålhytte udelades. Bålhytte vil efterfølgende kunne tilkøbes og etableres for samme pris.

Genanvendelse af inventar

Begge klubber medbringer alt brugbart inventar og løsøre, som klubberne havde i de tidligere klubfaciliteter. Herudover undersøges det, om andre enheder har anvendeligt brugt inventar stående, som vil kunne indgå i en løsning. Dette vil dog i et eller andet omfang skulle suppleres med nyindkøb.

## Skimmelskade på klub Bakkens Hjerte

I januar 2022 blev der konstateret synlig skimmelsvamp på flere konstruktionsoverflader i den nye bygning til Klub Bakkens Hjerte. Undersøgelser viste, at problemets opståen skyldtes entreprenørens fejlhåndtering af materialerne. Til trods for det, rejste entreprenøren et økonomisk krav på 1,7 mio. kroner for at udbedre skaden. Ud fra en konkret vurdering samt hensynet til det at få bygningen gjort færdig, blev sagen forligt således, at Albertslund Kommune accepterede en udgift på 335.000 kroner. Entreprenøren har til gengæld påtaget sig ansvaret for problemets opståen, og har samtidigt frasagt sig muligheden for at fremsætte nyt krav.

## Generelt

Forvaltningen har i samarbejde med klublederne gennemgået udgiftsbehovet for inventar og udearealer med henblik på en prioritering af indkøb samt at finde alternative løsninger for inventar og arbejder mv., der kan reducere det samlede udgiftsbehov på de 3,3 mio. kr. Efter denne prioritering er det vurderingen, at der skal findes finansiering på 2,9 mio. kr., hvis klubberne skal fremstå færdige og indflytningsklare til oktober 2022. I denne prioritering indgår følgende udeladelser og alternative løsninger:

- Der opsættes ikke akustikregulerende opbevaringsskabe, men i stedet aflåselige depotskabe i klubberne, hvor der er plads til disse.
- Der opsættes ikke gardiner i klubberne.
- 2 udendørs skure i Bakkens Hjerte kan erstattes af 2 containere, der tilpasses, så de matcher det omkringliggende byrum.
- Bander omkring fodboldbane i Svanen udelades under forudsætning af, at der etableres hegn hele vejen rundt om klubben. I forvejen vil ca. halvdelen af Klub Svanens grund blive indhegnet med støjhegn mod nabobebyggelse, som beskrevet tidligere.

Øvrig planlagt inventar og udearealbehov kan imødekommes, når finansiering til dette findes. Klubberne medbringer al eksisterende og brugbart inventar fra de hidtidige klubber. Forvaltningen vil herudover undersøge og afdække overskydende inventar i kommunens organisation, der kan genbruges i de nye klubber.

## Nyt finansieringsforslag, 24. juni 2022:

Forvaltningen foreslår i samråd med klublederne, at midler på klubområdet i 2022 kan medfinansiere projektets færdiggørelse:

Midler fra tidligere salg af Bakkens Hjertes sommerhus samt øvrige overførte midler henlagt til klubindretning	200.000, - kr.
Pulje til forebyggende arbejde, som er midler til klubberne i område syd	100.000, - kr.
Klubbernes fællespulje	300.000, - kr.
Sum	600.000, - kr.

Det er vurderet, at midler fra tidligere salg af Bakkens Hjertes sommerhus samt øvrige overførte midler henlagt til klubindretning er nødvendige for klubben at bibeholde en del af til f.eks. indretning af krea-rum, musik-rum og computer-rum, møderum og kontor, samt en hel del andet. Herudover kan restende midler fra sydpuljen svarende til 236.000 kr. dække Klub Svanens behov for indretning af ny klub udover det, der indgår i projektet.

Der resterer herefter 2,3 mio. kr., som foreslås finansieret via en prioritering af de anlægsprojekter, der er foreslået tidligere.

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

I nedenstående oversigt fremgår reduktioner af inventar og udearealer på Bakkens Hjerte og Svanen samt den delvise finansiering via midler fra klubområdet.

Udgiftsbehov - opdaterede, aktuelle priser	3.500.000
--	-----------

A. Reduktioner i inventar og udearealer på Bakkens Hjerte og Svanen

Alm. depotskabe fremfor støjdæmpende	-150.000
--------------------------------------	----------

Ingen gardiner	-225.000
----------------	----------

Bakkens Hjerte – 2 containere fremfor skure	-137.000
---	----------

Minus bander på bane i Svanen, men hegn	-120.000
---	----------

I alt	-632.000
-------	----------

Udgiftsbehov efter prioritering	2.868.000
---------------------------------	-----------

B: Delvis finansiering via midler fra klubområdet:

Bakkens Hjertes sommerhussalg + overførte midler	-200.000
--	----------

Pulje til forebyggende arbejde i Syd	-100.000
--------------------------------------	----------

Klubbernes fællespulje	-300.000
------------------------	----------

Delvis finansiering i alt	-600.000
---------------------------	----------

Manglende resterende finansiering	2.268.000
-----------------------------------	-----------

Forvaltningen foreslår, at den resterende udgift på 2,268 mio. kr. finansieres af puljen under Økonomiudvalget vedrørende besparelse som følge af udbud af forsikringsaftaler.

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 28. juni 2022

På Økonomiudvalgs mødet den 27. juni 2022 er der blevet stillet følgende spørgsmål til bekræftelse:

”Vedrørende Skimmelsvamp – vi har indgået forlig – kan vi efterfølgende komme og gøre krav gældende overfor entreprenør, hvis skimmelsvamp viser sig stadig at være en udfordring?”

Omkring skimmelsagen i nybygningen på Klub Bakkens Hjerte er det korrekt, at der er indgået et forlig mellem entreprenøren Egen Vinding & Datter og Albertslund Kommune, hvor Albertslund Kommune indskyder 335.000 kr. for at sikre, at skaden bliver afhjulpet korrekt og forskriftmæssigt. Entreprenøren Egen Vinding & Datters oprindelige modkrav lød på 1,7 mio. kr., som Albertslund Kommune endegyldigt har afvist, da der er dokumentation for, at entreprenøren bærer skylden for skaden.

I aftalen fremgår det, at entreprenøren som sagt bærer skylden for skimmelskaden, og at Albertslund Kommune forbeholder sig retten til, at der til enhver tid kan rejses erstatningskrav, såfremt en ny skade opstår, som kan henføres til

den gamle sag.

## Økonomi

Herunder udspecificering af omprioriterede puljemidler m.m. svarende til et samlede beløb på 1,247 mill. kr., som tilføres projektet. Det er lykket at omprioritere og frigøre diverse puljemidler ol. svarende til et beløb på 1,247 mill. kr., der tilføres projektet jf. nedenstående fordelingstabel.

Midler fra tidligere salg af Bakkens Hjerter sommerhus samt tidligere overførte midler	611.000,- kr.
Pulje til forebyggende arbejde, som er midler til klubberne i område syd	336.000,- kr.
klubbernes fællespulje	300.000,- kr.
Sum	1.247.000,- kr.

Det betyder, at det reviderede budget frem til byggeriets afslutning ser således ud:

Midler tidligere afsat til udearealer og inventar	3.500.000,- kr.
Afholdt merforbrug i.f.b.m. uforudsete omkostninger	-2.400.000,- kr.
Støjhegn – Myndighedskrav	-200.000,- kr.
Varslet krav - Prisstigninger	-700.000,- kr.
Alternativ finansiering	1.247.000, kr.
Restbudget til inventar og øvrige udearealer. (Dette prioriteres af Klubområdet)	1.447.000, kr.

Restbudgettet vil blive prioriteret i den nærmeste fremtid af klubområdet i henhold til KB's beslutning i december 2021. Herunder Link til KB referat af d. 14. december 2022, hvori sagen blevet behandlet.

<https://dagsordner.albertslund.dk/vis?id=73389625-4a77-4e97-9aaf-6601c7961755> (MBU/ØU/KB - Anlæg af to klubbygninger - Økonomi 2022 (bevilling))

## Kommunikation

Sagen sendes til orientering i Børne- og Skoleudvalget.

## Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

## Historik

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 31. maj 2022, pkt. 5:

Oversendte sagen til Økonomiudvalget, idet der er behov for at belyse anden finansieringsmulighed samt en tydeligere beskrivelse af konsekvenser ved udmøntning af denne sag, Mere specifik hvad er det klubberne ikke får.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 14. juni 2022, pkt. 29:

Sagen blev udsat til ekstraordinært ØU/KB den 27./28.06.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 2:

Tiltrådte indstillingen, idet der ønskes yderligere oplysninger i fht. spørgsmål vedr. bålhytten og skimmelsvamp.

(Ø) undlod

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## Beslutning

Godkendte indstillingen, idet den resterende udgift på 2,268 mio. kr. finansieres af puljen under Økonomiudvalget vedrørende besparelse som følge af udbud af forsikringsaftaler og med tilføjelsen, "at der også drages læring af hvordan disse to byggerier har fungeret".

## Bilag

Udtalelse fra formanden - Klub Svanen

Udtalelse, Klub Bakkens Hjerte Margit Beckmann

Udtalelse, Klub Bakkens Hjerte Lars Eiberg

# Punkt 3: MBU/ØU/KB - Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2022 - 2034, efter høring

01.02.03-K04-1-21

## Anledning

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

## Sagsfremstilling

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

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

De væsentligste ændringer omhandler følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

Formålet med den foreslåede nye retningslinjer er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Udpegningen betyder, at redegørelsensteksten ændres fra:

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

Til:

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

Samt at der tilføjes en ny retningslinje 2.6:

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

Samt en ny retningslinje 2.7:

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

Dialog med staten om forslag til kommuneplan

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

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

Om forslaget endelig vedtagelse

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

Miljøvurdering

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

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

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

## **Supplerende Sagsfremstilling**

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, den 22. juni 2022

Efter sagsfremstillingen i MBU er forvaltningen blevet opmærksom på, at det er nødvendig med tre præciseringer af den endelige version af Kommuneplan 2022 – 2034.

### Præcisering 1:

Rammeområde BE04 - Vridsløse skal have præciseret rammen således:

"Bebyggelse opføres i maksimalt 6 etager med en maksimal bygningshøjde på 27 meter.

Efter konkret arkitektonisk vurdering, kan der punktvis etableres bebyggelse i op til 7 etager med en maksimal højde på 30 meter til markering af særligt identitetsskabende steder, som f.eks. sigtelinjer og hjørner eller som landmarks. Bebyggelser i op til 7 etager skal gives et særligt arkitektonisk udtryk".

Årsagen til præciseringen skal findes i Forslag til masterplan for Vridsløse, hvor det fremgår, at intentionen er at opføre bygninger med saddeltag. En maksimal højde på 24 meter giver ikke mulighed for at opføre en 6 etagers bebyggelse med saddeltag. Med præciseringen nedjusteres den maksimale bygningshøjde for punktvis 7. etagers byggerier fra 36 meter (højden på det gamle kirketårn) til 30 meter.

### Præcisering 2:

Præcisering af retningslinje 8.1 således at det klart og tydeligt fremgår, at fælles opholdsarealer som udgangspunkt skal etableres på terræn, men kan i særlige tilfælde og efter en konkret arkitektonisk vurdering indgå i de fælles opholdsarealer. Årsagen til denne præcisering er, at en række bygherrer har den opfattelse, at private haver, altaner og tagterrasser kan indgå i beregningen af fælles opholdsarealer.

### Præcisering 3:

Præcisering af retningslinje 26.10 vedrørende skybrudssikring af ny bebyggelse, således at der ikke kun kan bruges én bestemt løsning, dvs. at bygninger skal kunne "modstå en fremtidig 15 års regnvejrshændelse ved, at der kan stå 10 cm vand på terræn op ad bygningen uden at volde skade", men at det vigtige er at sikre, at de nye bebyggelser kan sikres mod skybrud ved at tilføje følgende "eller ved at skabe en tilsvarende beskyttelse ved regulering af terrænet omkring bygningerne".

Endvidere er der foretaget en mindre teknisk præcisering, der betyder, at kort 8 over registrerede bygninger i forhold til vurdering af deres bevaringsværdi er blevet mere tydelig, og tabel 4 er som konsekvens heraf udbybet (jf. høringssvar nr. 41.1 og 19.6 i Hvidbogen).

### Om forslagens endelige vedtagelse

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

### Yderligere bilag

Der er vedlagt henvendelse fra Rendbæk Consulting om henstilling til genovervejelse vedr. rammeområde BE13, Sydvangen samt forvaltningssvar.

Efter sagsfremstilling i ØU er forvaltningen blevet bedt om at afklare tre spørgsmål vedr. 1) mulighederne for fastholde omfanget af grønne arealer på 2022 niveauet frem mod 2034, 2) tilføje definition af gæsteboliger samt 3) muligheden for fortsat i den fremtidige udvikling af Hersted Industripark at planlægge for produktionserhverv.

### Fastholdelse af omfanget af grønne arealer - bynatur i byudviklingen

I Kommuneplan 2022 - 2034 omhandler emnet "Bynatur" de grønne områder i byzonen og dermed byudviklingen i de stationsnære områder. For at imødekomme ønsket om fastholdelse af omfanget af grønne arealer tilføjes der en ny retningslinje 9.5 under emnet:

"Ved byudvikling skal det sikres, at det samlede areal for bynatur i Albertslund Kommune fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034".

Retningslinjen er i overensstemmelse med Planstrategi 2020 Mere Albertslund, hvor udviklingen sikrer balance mellem behovet for en tættere by og mere natur.

### Definition af gæsteboliger

Af retningslinje 5.3 og 6.3 fremgår begrebet "gæstebolig" uden en nærmere definition. Der er derfor tilføjet en ny retningslinje 5.14 og 6.12, der definerer en gæstebolig til at være: "En gæstebolig er en bolig, hvor der er mulighed for at overnatte og med adgang til toilet og/eller bad. En gæstebolig har ikke et køkken. En gæstebolig kan være ned til 20 kvadratmeter. En gæstebolig er ikke omfattet af reglen om helårsbeboelse jf. retningslinje 5.5".

Der er ikke en officiel definition af begrebet - hverken i planloven eller i bygningsreglementet, og derfor er den foreslåede definition fremkommet ved at se på, hvorledes fx. almene boligforeninger og bofællesskaber har defineret begrebet.

### Produktionserhverv i Hersted Industripark

Forvaltningen er blevet spurgt om, det er muligt at slette følgende sætning på s. 134 i afsnittet om produktionserhverv i fremtiden i Hersted Industripark: "...Derfor udlægges der ikke arealer, der er forbeholdt produktionsvirksomheder i Hersted industripark.". Det er ikke muligt, da Hersted Industripark med Masterplan for Hersted 2045 sammen med Kommuneplan 2022 samt Kommuneplantillæg 15 udlægger området til byomdannelsesområde. Produktionsvirksomhederne har en vis miljøbelastning, som ikke er forenelig med boliganvendelse.

## Indstilling

Direktøren for By, Miljø, Kultur & Beskæftigelse indstiller,

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

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

1. at den opdaterede hvidbog til forslag til Kommuneplan 2022 - 2034 godkendes, og
2. at Kommuneplan 2022 - 2034 af 13. juni vedtages med de i hvidbogen anførte ændringer, når Glostrup Kommunes indsigelse efter planlovens § 29 b er frafaldet.

## Historik

Miljø- og Byudvalget 8. juni 2022, pkt. 10

Tiltrådte indstillingen.

(F) undlod.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 9:

Sagen oversendes til Kommunalbestyrelsens behandling.

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## **Beslutning**

Partierne (A, C, B, V, O) stiller følgende forslag om følgende tillægsprotokollering ifm. vedtagelsen af kommuneplanen:

Set i lyset af, at der er gået tre år siden vedtagelsen af Hersted 2045 samt den igangværende byudvikling, igangsættes en analyse af, hvordan fase 2 og 3 vil påvirke byudviklingen, herunder befolkningstilvæksten i Albertslund, hvis man fortsætter med 1) eksisterende scenarie ift. bebyggelsesprocenter, højder mv og 2) ser på alternativer og nedjusteringer, hvor bebyggelsesprocent og især etagebyggeri ind mod Herstedøster Villaby, langs skoven i vest og nord undersøges.

Endvidere ses på erhvervsudviklingen, herunder mulighederne for at fastholde og tiltrække virksomheder, der bl.a. matcher albertslundernes uddannelses- og jobkompetencer. Forvaltningen udarbejder sag herom.

Der igangsættes et borgerinddragelsesforløb, hvor borgere nord og syd for Hersted Industripark løbende inddrages i drøftelserne om den forventede omdannelse af området. Forvaltningen udarbejder konkret mødesag om, hvordan inddragelsen skal ske.

Forvaltningen udarbejder oplæg om hvilke ændringer, der i givet fald er behov for ift. planerne for fase 2 og 3 i Hersted 2045 indenfor et år.

Paw Østergaard Jensen (A) stillede ændringsforslag:

"Side 134, spalte 2 afsnit 5 slettes: Hersted Industripark planlægges på længere sigt til et blandet bolig- og erhvervsområde. Derfor udlægges der ikke arealer, der er forbeholdt produktionsvirksomheder i Hersted industripark. Og i tillæg til ændringsforslaget rettes i resten af kommuneplanen i overensstemmelse hermed, hvis samme ambition optræder andet sted."

For stemte 4 (Paw Østergaard Jensen (A), O, Ø)

Imod stemte 11 (A, F, V)

Undlod 6 (C, B)

Ændringsforslaget bortfaldt.

Indstillingen blev godkendt med de 3 præciseringer, jf. supplerende sagsfremstilling af 28. juni, idet (Ø) og Paw Østergaard Jensen (A) ikke kunne godkende.

Tillægsprotokolleringen blev godkendt enstemmigt.

## **Bilag**

Hvidbogen, Kommuneplan 2022

Hvidbog, Kommuneplantillæg 15

Notat m statens bemærkninger - Albertslund Kommune

Forslag til kommuneplan 2022-34\_Høring - inklusiv

Forslag\_Kommuneplanrammer 2022-34\_Høring

Kommuneplan 2022 - 2034

Kommuneplanramme 2022 - 2034

Miljøvurdering af Albertslund Kommuneplan 2022-2034\_Endelig

Sammenfattende redegørelse - Albertslund Kommuneplan 2022-2034\_Final

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

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

Hvidbog og høringsnotat for Kommuneplan 2022-2034 og tilhørende miljørapport af 14. juni 2022

Svar på henvendelse vedr. henstilling om genovervejelse - BE13

Hersted\_Brev vedr. Rammeområde BE13\_17.06.22

Bilag 2, 17.12.2021\_Hersted Industripark\_Sydvangen\_Høringssvar til KP-tillæg 15

Bilag 3, Hersted\_myndighedsnotat\_10.02.22

Kommuneplan 2022 - 2034 af 23 juni 2022 (korrekt format og detailhandelsændring)

Kommuneplanramme 2022 - 2034 af 23. juni 2022

Hvidbog og høringsnotat for Kommuneplan 2022-2034 og tilhørende miljørapport af 23. juni 2022

Yderlige henvendelse fra Rendbæk Consulting

Glostrup Kommunes ophævelse af §29b-forbud

Politisk aftale ml. GK og Ak\_om indsigelse i henhold til Planlovens § 29B\_underskrevet

Erhvervsudvikling i Albertslund

Luxor AS henvendelse

Hvidbog og høringsnotat for Kommuneplan 2022-2034 og tilhørende miljørapport af 28. juni 2022

Kommuneplan 2022 - 2034 af 28. juni 2022

# Punkt 4: MBU/ØU/KB - Lokalplan 2.12 - Coop Byen Vest - Blandet bolig og erhverv, efter høring

01.02.05-P16-28-20

## Anledning

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

## Sagsfremstilling

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

### Forslag til Lokalplan 2.12 Coop Byens vestlige bydel

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

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

### Bebyggelsen

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

Lokalplanen opdeler området i seks delområder, hvor der fastlægges byggeretsgivende bestemmelser for delområderne 1 - 5. I delområde 6 bevares Coop Danmarks Servicekontor med tilhørende kantine- og IT-bygning. Der planlægges for opførelse af op til 400 boliger i form af etageboliger og rækkehuse i en sammensat bebyggelse med varierende boligstørrelser fra 50 - 165 m<sup>2</sup> og op til 25 ungdoms- og gæsteboliger med en størrelse på 20 - 30 m<sup>2</sup>. Der planlægges for et samlet etageareal indenfor delområderne 1-5 på maksimalt 45.773 m<sup>2</sup> inklusiv 1200 m<sup>2</sup> til daginstitution og 12.000 m<sup>2</sup> til parkeringshus. Desuden muliggør lokalplanen indenfor delområde 6 en arealudvidelse af servicekontoret på ca. 10.700 m<sup>2</sup> til et samlet etageareal på ca. 27.700 m<sup>2</sup>. Etagemeter skal tjekkes i forhold til udbygningssaftalen.

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

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

#### Delområde 1

I Trappehusene planlægges der for en blanding af boliger og liberale erhverv i form af kontor- og serviceerhverv i længen ud mod Roskildevej. Der planlægges for op til 155 boliger, der varierer i størrelsen fra 50–120 m<sup>2</sup>.

Kvartershuset er et multifunktionelt fælleshus primært for områdets beboere - men også for Albertslunds øvrige borgere. I Kvartershuset planlægges der for offentlige formål i form af daginstitution, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv i form af en café, samt op til 25 ungdoms- og gæsteboliger med en størrelse på 20–30 m<sup>2</sup>.

#### Delområde 2

I Klyngehusene planlægges der for boligformål i form af tre bebyggelser med etageboliger og rækkehuse. Klyngehusene består af tre sammensatte klyngebebyggelser med op til 170 boliger, der varierer i størrelsen fra 55–120 m<sup>2</sup>. Hver klynge består af en åben karré med to vinkelbygninger placeret omkring et fælles indre gårdrum. De tre klynger fremstår med identisk arkitektur, hvor hver klynge fremstår med en egen identitet i kraft af farve- og materialevalg.

#### Delområde 3

I Havefællesskabet planlægges der for boligformål i form af seks sammensatte bebyggelser med etageboliger og rækkehuse. Havefællesskabet består af seks mindre karréer med op til 50 boliger, der varierer i størrelsen fra 65–165 m<sup>2</sup>. Hver karré har et fælles gård- og adgangsrum, hvor indgange til de fælles gård- og adgangsrum er orienteret mod en central fælleshave.

#### Delområde 4

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

#### Delområde 5

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

#### Delområde 6

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

Arkitektur, materialer og farver

Sammenfattende notat er vedlagt som bilag.

## Veje og stier

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

Delvis lukning af Læhegnet.

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

## Parkering

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

## Miljøvurdering af lokalplanforslaget

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

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

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

Miljørapporten er vedlagt som bilag.

## Udbygningsaftale

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

Udbygningsaftalen er vedlagt som bilag.

## Kommuneplan 2022 - 2034

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

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

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

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

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

## SupplerendeSagsfremstilling

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

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

## Borgermøde

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

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

## Høringssvar

Der er i høringsperioden indkommet otte høringssvar:

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

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

- Kommunalbestyrelsen, Glostrup Kommune

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

- HOFOR

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

- Slots- og Kulturstyrelsen

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

- Naturgruppen

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

- Opsamling på tre høringssvar fra øvrige parter

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

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

## Forslag til ændringer til forslag til lokalplan 2.12

Ændringsforslagene jævnfør hørings svar og bemærkninger til lokalplanen omhandler:

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

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

### Trafik

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

### VVM

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

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

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 28. juni 2022

### Studie- og gæsteboliger

Forvaltningen foreslår (pkt. 9/5 i hvidbogen), at studieboliger udgår af anvendelsesbestemmelserne, §§ 3.2 og 3.3. Forvaltningen foreslår, at det i stedet skal fremgå af lokalplanen, at der indenfor delområde 1, byggefelt 1B, må opføres maksimalt 25 boliger, herunder gæsteboliger.

Jævnfør ændringsforslag til Forslag til kommuneplan 2022-2034 fremgår det af retningslinje 5, at i større byudviklingsområder skal lokalplanlægningen indeholde bestemmelser, som sikrer en variation i boligstørrelser. Der må således maksimalt være 10 % mindre boliger af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, definerede som boliger på 45 – 54 kvadratmeter, og ingen boliger må være under 45 kvadratmeter. Undtaget herfra er gæsteboliger, der må være ned til 20 kvadratmeter.

Med ovenstående ændringsforslag til henholdsvis Forslag til lokalplan 2.12 samt ændringsforslag til Forslag til kommuneplan 2022-2034 planlægges der således ikke for studie- og ungdomsboliger indenfor lokalplanområdet.

## Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 om Lov om Planlægning med senere ændringer. Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021 om Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## Miljøkonsekvenser

Der er udarbejdet en miljørapport for forslag til lokalplan 2.12 - Coop Byens vestlige bydel, som skal offentliggøres samtidig med forslaget til lokalplanen.

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

## **Kommunikation**

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

Der afholdes et borgermøde i høringsperioden.

## **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

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

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

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

## **Historik**

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

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

Qasir Mirza (A) deltog ikke på mødet.

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

Tiltrådte indstillingen, idet bebyggelsesprocenten fastsættes til 100

(Ø) kunne ikke tiltræde

Tina B. Nielsen (O) deltog ikke i mødet

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen, dec. 2021

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

(O) undlod

(Ø) kunne ikke godkende

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

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 8. juni 2022, pkt. 11:

Tiltrådte indstillingen.

(F) undlod.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 10:

Tiltrådte indstillingen

(Ø) kunne ikke tiltræde

(B) undlod

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## **Beslutning**

Godkendte indstillingen.

(Ø, O) kunne ikke godkende.

## **Bilag**

Sammenfattende\_notat\_arkitektur

Coop Byen lokalplan 2.12 - Miljøvurdering - Endeligt

Coop Byen lokalplan - Støjregulering

Coop Byen - Trafikforhold fase 1

Betinget udbygningsaftale (endelig version)

Forslag til lokalplan 2.12 Coop byens vestlige bydel

Ændringslog

Hvidbog

Sammenfattende redegørelse

Samlet\_høringssvar\_GDPR\_Bortredigeret

# Punkt 5: MBU/ØU/KB - Udvalgelse af lokationer til permanent placering af BaseCamp/AMC

82.06.00-P05-1-22

## Anledning

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

## Sagsfremstilling

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

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

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

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

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

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

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

I et tværgående samarbejde er en række grunde og ejendomme - både kommunale samt private - blevet screenet. Der er tale om både salg og leje. Det er vurderet, at grundarealet til det permanente tilbud skal være nogenlunde samme størrelse, som det areal der er til rådighed på Alberts Vænge 5 inkl. det lejede areal på Vridsløse. Det svarer til ca. 2000 m<sup>2</sup>. Det vil skabe plads til både lokaler til klubben og skoletilbuddet, værkstedsfaciliteter samt udearealer. Grundene er derefter vurderet ud fra følgende parametre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Lokalplan og kommuneplan

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

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

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

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

Den videre proces

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

## Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 13. juni 2022

Det kan oplyses, at der er ca. 45 brugere.

Direktørområdet By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse, 28. juni 2022

Den overordnede tidsplan for permanent placering af BaseCamp/AMC ser således ud:

Tidsplan

Undersøgelse v/ekstern rådgiver af udvalgte ejendomme/grunde på baggrund af KB-beslutning den 28/6-2022	Sommer/efterår 2022
Beslutning om placering/lokation (KB)	December 2022
Eventuel planproces (hvis valgt lokation kræver kommuneplantillæg og ny lokalplan)	2023
Projektering og udbud samt kontrahering	2023
Etablering af BaseCamp/AMC på ny lokation	2023-2024
Flytteproces	2024
Indflytning	Senest den 1/1-2025

## Økonomi

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

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

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

## **Kommunikation**

Sagen sendes til orientering i Børne- & Skoleudvalget.

## **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

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

## **Historik**

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 8. juni 2022, pkt. 3:

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

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 3:

Tiltrådte indstillingen, idet der efterspørges en tidsplan

(Ø, F) undlod

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## **Beslutning**

Ændringsforslag fra Bodil Garde (Ø): Forslag om at Egelundsvej 7 ikke undersøges som lokation.

For stemte 9 (C, Ø, B, O)

Imod stemte 11 (A, F)

Undlod 1 (V)

Forslaget bortfaldt.

Indstillingen blev godkendt.

## **Bilag**

Høringssvar til Ankestyrelsen

Supplerende svar til Ankestyrelsen

Lokationer til permanent placering af BaseCampAMC

Oversigt - screening af lokaltioner til permanent placering af BaseCamp-AMC\_til mødesag

# **Punkt 6: MBU/ØU/KB - Projektforslag vedrørende udnyttelse af overskudsvarme fra Glostrup Datacenter ApS i Albertslund**

13.03.01-P20-1-22

## **Anledning**

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

## **Sagsfremstilling**

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

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

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

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

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

## **Økonomi**

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

## **Lovgrundlag**

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

## **Kommunikation**

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

## **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

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

## **Historik**

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 8. juni 2022, pkt. 5:

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 4:

Tiltrådte indstillingen

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## **Beslutning**

Godkendte indstillingen.

## **Bilag**

Projektforslag - Etablering af varmepumpe Datacenter Glostrup

Datacenter Glostrup ApS - Smedeland 32

# Punkt 7: MBU/ØU/KB - Projektudviklingsaftale for Hængslet - godkendelse af fase 1, koncept og volumenstudie

01.02.05-P00-1-22

## Anledning

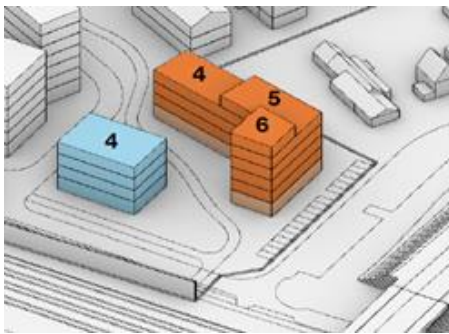
Jf. projektudviklingsaftalen mellem A. Enggaard og Albertslund Kommune forelægges koncept og volumenstudie for fase 1 for "Hængslet" til Kommunalbestyrelsens godkendelse. Derudover ønskes godkendelse af ændring af afgrænsning på projektudviklingsområdet, og hermed at grunden sættes i to separate arealer.

## Sagsfremstilling

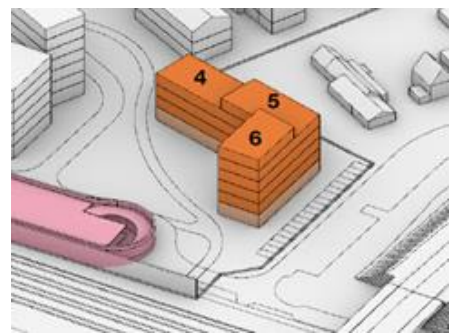
Kommunalbestyrelsen indgik i december 2021 en projektudviklingsaftale med forklæbret for bolig- og erhvervsprojekt på Alberts Vej 3 og 5 med A. Enggaard. Projektudviklingsaftalen er opdelt i 3 faser. Denne sag omhandler aftalens fase 1, der indeholder koncept og volumenstudie. Studiet er udarbejdet af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

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

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



Scenario 1: boligbebyggelse mod nord og erhvervsbygning mod syd.



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

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

Som følge af mobilitetshusets udvidelse, skal projektudviklingsområdet for Hængslet gøres mindre, så mobilitetshuset ikke ligger inden for området for Hængslet. Ændringen i projektudviklingsområdet vil påvirke grundarealet indskrevet i aftalen, der ændres fra 4982m<sup>2</sup> til ca. 4590m<sup>2</sup>.



Tidligere områdefrænsning Udvidelse af mobilitetshus Ny områdefrænsning



når man ankommer fra stationen. Højderne er ligeledes sammenlignelige med etagebebyggelserne i Havebyen, der har 4 etager. Der vil være en størrelsesforskelle til rækkehusene i Havebyen samt boligerne på Alberts Vænge, der er i 1-2 etager, samt en størrelses skyggeeffekt på Alberts Vænge 7 omkring jernbanen.

#### Option B

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

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

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

#### Forvaltningens anbefalinger

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

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

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

#### Den videre proces

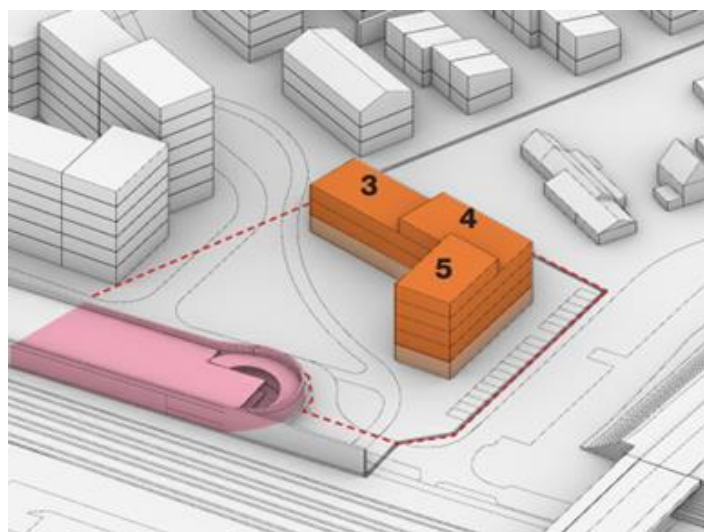
Fase 1 afsluttes med, at forvaltningen indhenter en foreløbig miljøvurdering af det valgte volumenstudie for ejendommene. Herefter skal parterne i fællesskab vurdere, om der er basis for projektets realisering. Findes dette realiserbart, opstartes fase 2, hvor der udarbejdes skitseprojekt, et forpligtende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

### Supplerende Sagsfremstilling

Direktørområdet By, Kultur, Miljø, & Beskyttelse, 22. juni 2022

På baggrund af beslutning i Miljø-, og Byudvalget den 8. juni er vedlagt en mulig tredje option af volumenstudiet på Højngslet, hvor bebyggelsen trapper op mod stationen i 3-5 etager.

Den tredje option præsenteres med de to andre optioner i nyt bilagsmateriale [Bilag\\_Supplerende\\_ÅU\\_27.juni\\_Volumenstudie](#) som Option C.



#### Option C

Option C varierer i 3-4-5 etager, der trapper op mod stationen, og har en bebyggelsesprocent på 68. Der vil være mulighed for 35-50 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 70 kvadratmeter.

Bebyggelsen forholder sig typologisk til bebyggelsen i Bindeleddet grundet optrapningen mod stationen, dog ikke højdemæssigt, da Bindeleddet går fra 4-7 etager. Der vil være stor højdeforskel, hvor Højningslet må, der Bindeleddet, da Højningslet i skel mod Bindeleddet er på 3 etager og Bindeleddet er på 7. Ligeledes forholder Option C sig højdemæssigt i mindre grad til de omkringliggende bebyggelser i centrum end option A.

De tre etager tættest på Bindeleddet og Havebyen er sammenlignelige med etagebyggeriet i Havebyen og de to bevarede chateauer. Dog relaterer højderne sig ikke til rækkehusene i Havebyen eller boligerne på Alberts Vej, da de maksimalt går op i 2 etager og samtidig har en anden typologi og arkitektur. Option C giver forbedrede skyggeforhold for boligen på Alberts Vej 7 i forhold til Option A, dog primært omkring jvnd, gn midt på dagen. Option C giver flere skyggegener end Option B, dog i mindre grad.

Forvaltningen fastholder den oprindelige indstilling, hvor det anbefales at arbejde videre med Option A, da denne har den stærke arkitektoniske sammenhæng til både Bindeleddet og de højere bebyggelser ved stationsområdet, samt er mest økonomisk fordelagtig, da salgsprisen af afhængig af antal byggeretter, og derved vil være højest ved option A

## Økonomi

Ejendommene udbydes til markedspris, hvoraf A. Enggaard er sikret en forudsigt jf. projektudviklingsaftalen til projektarealet for Højningslet, og hvor A. Enggaards køb af yderligere vejareal på Hedemarksvej, samt de ca. 400 m<sup>2</sup> af grundarealet på Højningslet forudsigt gennemført uden offentligt udbud med Ankestyrelsens godkendelse.

## Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø, & Beskæftigelse indstiller,

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

## Historik

Beslutning fra Miljø-, og Byudvalget, 8. juni 2022, pkt. 6:

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

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 5:

Tiltrådte indstillingen, idet Økonomiudvalget indstiller option C.

(Ø) kunne ikke tiltræde

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## Beslutning

Godkendte indstillingen med option C.

( $\tilde{A}$ , O) kunne ikke godkende.

## **Bilag**

Hængslet Koncept\_endelig

Bilag - Tidsplan

VLL\_Hængslet - parkering

Hængslet Volumenstudie\_2

Hængslet - mobilitetshus - grunderhvervelse

Powerpoint

Bilag\_Supplerende\_ØU\_27.juni\_Volumenstudie

# Punkt 8: MBU/ØU/KB - Lokalplan for Malervangen 1 - forhåndsgodkendelse af projekt m. studieboliger

01.02.05-P16-23-20

## Anledning

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

## Sagsfremstilling

Eksisterende forhold

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

Ønsker til ny bebyggelse

Udvikler for Malervangen 1 ønsker at opføre ca. 282 studieboliger på hver især 31m<sup>2</sup>, fordelt på 4 karréer af 4-5 etager. Etagearealet vil være ca. 9681m<sup>2</sup>, heraf bolig 8750m<sup>2</sup> og væksthuse 931m<sup>2</sup>. 16-18 boliger vil dele et fælles studielokale, samt et grovkøkken i forbindelse med deres væksthuse, hvori de kan dyrke grønt og socialisere. Bygherre foreslår at tinglyse en deklaration på ejendommen, som har til hensigt at sikre, at beboelsesbygningen på ejendommen alene må anvendes som bolig for personer, der er under uddannelse eller i et uddannelseslignende ansættelsesforhold. Projektforslaget samt deklaration om studieboliger er vedhæftet som bilag.

Gældende planlægning

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

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

Kommunalbestyrelsen godkendte den 12. maj 2020 strategien "Mere Albertslund", hvori der lægges vægt på, at boligudviklingen i kommunen frem til 2024 skal være varieret, men med prioritering af familieboliger. Det har været praksis i de større byudviklingsområders lokalplanlægning, at der maksimalt må være 10% mindre boliger ud af det samlede antal boliger i enten et rammelokalplanområde eller i et konkret lokalplanområde, defineret som boliger på 45–64m<sup>2</sup> eller 45–54m<sup>2</sup>, og ingen boliger har i lokalplanlægningen måtte være under 45m<sup>2</sup>. Med vedtagelse af Kommuneplan 2022-2034 foreslår forvaltningen, at denne praksis indskrives som bestemmelse, hvorved mindre boliger defineres som boliger på 45–54m<sup>2</sup>. Undtaget herfra er gæsteboliger, der må være ned til 20m<sup>2</sup>.

Forvaltningens vurdering

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

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

Endelig vil et studieboligoprojekt som det skitserede være i uoverensstemmelse med retningslinjen i Kommuneplan 2022-2034 om max 10% mindre boliger, hvis denne praksis indskrives, som forvaltningen foreslår. Forvaltningen gør også opmærksom på, at de skitserede 31m<sup>2</sup> pr bolig er markant mindre end kommunens sædvanlige definition af små boliger, igen jf. kommende Kommuneplan 2022-2034.

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

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

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

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

## **Historik**

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 8. juni 2022, pkt. 7:

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 6:

Tiltrådte indstillingen.

(Ø) undlod

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## **Beslutning**

Godkendte indstillingen.

## **Bilag**

Hersted Kollegium

Hersted Kollegium tinglyst deklaration studiekort

# Punkt 9: MBU/ØU/KB - Forslag til Masterplan for Albertslund Centrum, høring

01.00.05-A00-2-22

## Anledning

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

## Sagsfremstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Forvaltningens bemærkninger

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

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

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

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

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

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

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

## Økonomi

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

## Lovgrundlag

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

## Miljøkonsekvenser

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

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

## Kommunikation

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

## Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

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

## Historik

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 8. juni 2022, pkt. 8:

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 7:

Tiltrådte indstillingen

(Ø) kunne ikke tiltræde

(F) undlod

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## Beslutning

Ændringsforslag fra (Ø) om, at den kommunale økonomi belyses, inden der tages stilling i KB efter høringen.

Forslaget blev godkendt.

Ændringsforslag fra (Ø) om at få opgjort et skøn for værdien af den forøgede bebyggelsesprocent til CityCon.

For stemte 2 (Ø)

Imod stemte 18 (A, B, C, F, V)

Undlod 1 (O)

Forslaget bortfaldt.

Man stemte om indstillingen

For stemte 15 (A, B, C, V, O)

Imod stemte 6 (F, Ø)

Indstillingen blev godkendt.

(F, Ø) fik tilføjet denne mindretalsudtalelse vedr. pkt. 9, Forslag til masterplan for Albertslund Centrum:

"(F, Ø) ser med bekymring på den fortætning af vores åbne center, som planlægges med tårne op til 33 meters højde, parkeringshuse i 2 og 6 etager, en voldsomt øget trafik og at der skal bygges med en bebyggelsesprocent på 200, hvor gårdrum fortættes."

## **Bilag**

Miljørapport\_Albertslund\_Centrum\_Masterplan

ALBERTSLUND CENTRUM DISPONERINGSFORSLAG\_maj22

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

## Punkt 10: MBU/ØU/KB - Ny proces for anlægsstyring

00.30.08-G01-1-22

### Anledning

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

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

### Sagsfremstilling

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

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

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

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

### Styrket kommunikation

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

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

#### Politisk godkendelse

Frigivelse af bevilling til rådgivning til igangsættelse af projektet

Godkendelse af dispositionsforslag

#### Bemærkninger

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

Af sagen fremgår overordnet, hvad bevillingen anvendes til.

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

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

Frigivelse af bevilling til selve anlægget herunder godkendelse af licitationsresultat

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

Godkendelse af anlægsregnskab

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spilleregler for god økonomistyring

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

## **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

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

## **Historik**

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 8. juni 2022, pkt. 9:

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Marie Gaarde (Ø) deltog ikke på mødet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 8:

Tiltrådte indstillingen

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## **Beslutning**

Godkendte indstillingen.

## **Bilag**

Præsentation om anlægsstyring

# Punkt 11: MBU/ØU/KB - Harrestrup Å - fællesregulativ og udkast til miljøvurdering, høring

06.02.02-P24-1-19

## Anledning

De otte kommuner langs Harrestrup Å-systemet har i samarbejde udarbejdet forslag til fællesregulativ for Harrestrup Å, Bymose Rende, Kagså og Sømse Å, med tilhørende miljøvurdering. Forslag til fællesregulativet og de to vurderinger skal sendes i offentlig høring i otte uger.

## Sagsfremstilling

Fællesregulativet

I aftalen om Harrestrup Å-samarbejdet, som blev indgået mellem kommunerne og forsyningerne i Harrestrup Å-oplandet i 2014, er det aftalt, at kommunerne skal udarbejde et fælles vandløbsregulativ for de offentlige vandløb i Harrestrup Å-oplandet. Vandløbene er Harrestrup Å, Bymose Rende, Kagså og Sømse Å. Fællesregulativet skal sikre et mere ensartet administrationsgrundlag for vandløbene og for projekterne i Harrestrup Å-kapacitetsplanen. Alle offentlige vandløb skal være omfattet af et vandløbsregulativ.

Fællesregulativet vil erstatte de syv gældende vandløbsregulativer, der er fra perioden 1996-2000. Med fællesregulativet arbejdes der hen mod, at vandløbenes udformning bliver ændret fra at have en "kanal-form" til at tillade mere naturlig variation. Herved sikres vandløbenes vandføringsevne samtidig med, at der gives mere plads til naturlig vandløbsdynamik og dyre- og planteliv. Oprensingsbehov forventes deraf reduceret, mens behov for kontrol og dokumentation af vandføringsevne forøges.

## Miljøvurdering

Fællesregulativet skal miljøvurderes og derfor er der udarbejdet et udkast til en miljøvurderingsrapport. Fællesregulativet vurderes samlet set ikke at have en negativ påvirkning på miljøet eller forringe vandområdernes tilstand eller mulighed for at opnå god økologisk tilstand.

## Væsentlighedsvurdering

Harrestrup Å munder ud i Kalveboderne ved København, der er et beskyttet Natura2000-område. Der er derfor udarbejdet udkast til en vurdering af fællesregulativets påvirkning af Natura2000-området. Væsentlighedsvurderingen konkluderer, at vedtagelse af fællesregulativet ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af de habitater og arter, som Natura 2000-området er udpeget for. Det vurderes ligeledes, at den økologiske funktionalitet for bilag IV-arters, samlet set kan opretholdes på mindst samme niveau som hidtil.

## Forløb

Forslag til fællesregulativ og de to vurderinger skal i ottes ugers høring. Høringssvar til regulativforslaget vurderes og indarbejdes i relevant omfang. Til september 2022 forelægges det endelige forslag til regulativ for kommunalbestyrelsen med henblik på endelig godkendelse, og herefter er der en klagefrist på fire uger. Offentliggørelse forventes at ske i uge 46.

## Økonomi

Vedtagelse af fællesregulativet vil reducere udgifter til oprensning, men forøge udgifter til kontrol og således være udgiftsneutralt for kommunen. Alle udgifter afholdes indenfor eksisterende driftsbudget for vandløb.

## **Lovgrundlag**

Vandløbsloven, Bekendtgørelse af lov om vandløb, LBK nr. 1217 af 25. november 2019.

Miljøvurderingsloven, lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021.

Habitatbekendtgørelsen, Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, BEK nr. 2091 af 12/11/2021.

## **Indstilling**

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at forslag til fællesregulativet samt tilhørende miljøvurdering og væsentlighedsvurdering sendes i offentlig høring.

## **Historik**

Beslutning fra Miljø- og Byudvalget, 31. maj 2022, pkt. 6:

Tiltrådte indstillingen.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 11:

Tiltrådte indstillingen

(Ø) undlod

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## **Beslutning**

Godkendte indstillingen.

## **Bilag**

Fællesregulativ forslag 06042022

Redegørelse for fællesregulativ

Redegørelse for fællesregulativ, bilag 1.1-3.4 - Længdeprofiler og tværprofiler

Vandløbskort B1

Vandløbskort B2

Vandløbskort B3

Harrestrup Å Fællesregulativ

Harrestrup Å - N 2000-væsentlighedsvurd

## **Punkt 12: ØU/KB - Konvertering af lån på DIK**

03.11.08-Ø60-1-22

### **Anledning**

Kommunalbestyrelsen skal godkende lånekonvertering på Det Internationale Kollegium af udløbet statslån pr 1. juli 2022, jf. Styrelseslovens § 41.

### **Sagsfremstilling**

Kollegiernes Kontor i København (KKIK) har den 13. juni 2022 på vegne af Det Internationale Kollegium (DIK) ansøgt om lov til at konvertere et statsgaranteret lån, som udløb i 2020. Lånet blev forlænget til 1. juli 2022, idet der ikke i 2020 var hjemtaget nyt lån til brug for indfrielsen. Lånet udløber endegyldigt nu, og for at indfri skal kollegiet således optage et nyt lån med samme hovedstol. Ydelsen stiger dermed fra 1,3 mio. kr. til 1,6 mio. kr. årligt, hvilket vil medføre en huslejstigning for beboerne på 1,67% fra det nye lån hjemtages - med virkning fra 1/8 2022. Stigningen er allerede indregnet i kollegiets budget for 2022-23 og er varslet. Der er ikke yderligere stigninger i anledning af, at hjemtagningen af lånet nu godkendes endeligt. Under alle omstændigheder er stigningen under 5%, hvorfor Kommunalbestyrelsens godkendelse af den varslede huslejstigning ikke var nødvendig, da budgettet blev lagt.

Der er ingen ændring i den kommunale garantistillelse, da det nye lån erstatter et tilsvarende med samme hovedstol, som dermed kan aflyses. Dog kræves det, at efterstående panthavere skal meddele rykning for det nye lån, der bevarer prioritetsstillingen fra det gamle lån, samt vedstår garantierne for de øvrige lån. Derfor skal Kommunalbestyrelsen godkende rykning, samt at de fornødne tinglysninger kan foretages. I henhold til styrelseslovens § 41 kan beslutninger af denne karakter ikke delegeres.

Albertslund Kommune har et uindfriet grundkapitallån længere nede i prioritetsrækken på 83.000 kr. Lånet blev optaget i 1995, og KKIK har nu igangsat en undersøgelse hos Landsbyggefonden, om man i anledning af lånekonvertering kan indfri lånet til Albertslund Kommune. Indfrielse kræver statens godkendelse, idet der skal tages stilling til eventuel indeksering ved indfrielse af de gamle grundkapitallån, der normalt først afvikles efter 50 år efter ejendommens ibrugtagning. Såfremt Staten vil acceptere indfrielse, vil en sag herom blive forelagt senere med en anmodning om indtægtsbevilling. I modsat fald skal Kommunalbestyrelsen meddele tilsagn om rykning og tinglysning på lige fod med de øvrige panthavere. Idet kommunen under ingen omstændigheder stilles ringere end før konverteringen, indstiller forvaltningen, at ansøgningen godkendes, og at der arbejdes videre med vilkårene for indfrielse lånet til kommunen.

### **Økonomi**

Sagen har ingen økonomisk betydning for kommunen, idet en indfrielse af grundkapitallånet vil blive forelagt for Kommunalbestyrelsen, når Staten måtte have godkendt indfrielsen og har fastsat vilkårene herfor.

### **Lovgrundlag**

Almenboligloven, Almenlejeloven, Tinglysningsloven og Kommunestyrelsesloven.

### **Indstilling**

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at Kommunalbestyrelsen godkender lånekonverteringen i DIK, hvor Statens pant aflyses, og et nyt pant for Nykredits lån med samme hovedstol optages og tinglyses som øverst i prioritetsrækken.
2. at Kommunalbestyrelsen meddeler rykningstilsagn for det nye lån samt vedstår garantier for øvrige lån.
3. at Kommunalbestyrelsen godkender, at der arbejdes videre med indfrielse af det kommunale grundtilskudslån.

### **Historik**

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 12:

Tiltrådte indstillingen

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

## **Beslutning**

Godkendte indstillingen.

## Punkt 13: ØU/KB - Ændring i afdelingsorganisering

81.00.00-A21-1-22

### Anledning

I denne sag præsenteres forslag til ny organisering i Albertslund Kommune. Kommunalbestyrelsen skal vedtage om de vil sende forslaget i høring.

### Sagsfremstilling

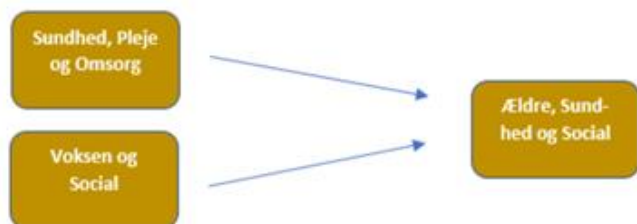
Den 29. marts 2022 traf Økonomiudvalget beslutning om, at der skal udarbejdes et besparelseskatalog på drift på 100 mio. Kataloget skal lede frem til en årlig varig driftsreduktion på 80 mio. kr. Dette sker som følge af markant øget behov for ressourcer på anlægsområdet. Som led i arbejdet med at udarbejde reduktionsforslag, er der udarbejdet forslag til ændret organisering i Albertslund Kommune. Forslaget indebærer en reduktion på to afdelingschefer og dermed også en ændring i den nuværende afdelingsstruktur.

I dag er der ansat 9 afdelingschefer i Albertslund Kommune. Af vedlagte organisationsdiagram (Bilag 1) fremgår det hvilke afdelinger de 9 afdelingschefer leder. En opgørelse (Bilag 2) over antallet af afdelingschefer, sammenlignet med andre kommuner af samme størrelse i Danmark, viser at Albertslund Kommune anvender lidt flere ressourcer til chefer end gennemsnittet af kommuner. En indikation om hvor meget der anvendes til ledelse og administration generelt i Albertslund Kommune sammenlignet med andre kommuner fremgår af KL's publikation "Kend din Kommune 2022". Af den fremgår det at Albertslund Kommune, sammenlignet med landets øvrige kommuner, ligger femtehøjest pr. borger.

Ovenstående data giver ikke mulighed for, at der kan foretages en entydig konklusion af ressourceniveauet til chefer, og til ledelse generelt i Albertslund Kommune sammenlignet med andre kommuner. Men der tegner sig et billede af, at der i Albertslund Kommune anvendes flere ressourcer til ledelse end gennemsnittet af andre kommuner. Det er derfor naturligt, at der også fokuseres på reduktion af ledelse, når der skal genereres reduktionsforslag for i alt 100 mio. kr. Det er ligeledes naturligt, at der fokuseres på alle ledelseslag, hvilket leder frem til dette forslag om at reducere i antallet af afdelingschefer fra 9 til 7 chefer.

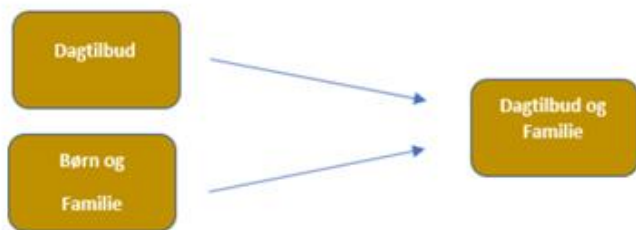
En reduktion af afdelingschefer medfører en organisationsændring, da flere af de nuværende afdelinger ville skulle sammenlægges. Det konkrete forslag indeholder 3 følgende ændringer:

- Afdeling for Sundhed, Pleje og Omsorg og Afdeling for Voksen og Social sammenlægges og bliver til Afdeling for Ældre, Sundhed og Social



- Afdeling for Dagtilbud og Afdeling for Børn og Familie sammenlægges og bliver til Afdeling for Dagtilbud og Familie. Derudover flyttes PPR fra Afdeling for Skole og Uddannelse til Afdeling for Dagtilbud og Familie.

Der etableres en niveau 4 lederstilling med souscheffunktion, som refererer til afdelingschef for Dagtilbud og Familie, og som i samarbejde med afdelingschef skal varetage ledelsesopgaven i afdelingen.



- Den Kriminalpræventive Enhed (DKE) bliver en del af Afdeling for Kultur, Fritid og Erhverv

De to nye afdelingers enheder kan ses i bilag 3.

Samlet forslag til nyt organisationsdiagram fremgår af bilag 4

Begrundelser og opmærksomhedspunkter

Begrundelserne for at foreslå sammenlægning af Afdeling for Sundhed, Pleje og Omsorg og Afdeling for

Voksen og Social er, at der kan etableres gode rammer for at:

- skabe god sammenhæng i indsatser og forløb for borgere i sårbare positioner
- skabe god og ensartet kvalitet i myndighedsarbejdet, idet der kan ske en videndeling mellem de store myndighedsfunktioner på ældreområdet og på voksensocialområdet

Begrundelserne for at foreslå sammenlægning af Afdeling for Dagtilbud og Afdeling for Børn og Familie er,

at der kan etableres gode rammer for at:

- sikre en god forebyggende og tidlig indsats eksempelvis i tæt samarbejde mellem sundhedsplejen, dagtilbud, PPR og familieområdet
- skabe helhed og sammenhæng i ydelserne til børn og familier, idet de forskellige understøttende fagligheder omkring arbejdet med børn og familier samles i afdelingen. Af samme grund foreslås det at placere PPR i denne afdeling.

Begrundelsen for at foreslå, at DKE skal blive en del af Afdeling for Kultur, Fritid og Erhverv er, at dels skabe gode rammer for at etablere tættere bånd mellem den målgruppe af borgere som DKE arbejder med foreningslivet og erhvervslivet i Albertslund. Samt dels at ønske en tæt kobling operativt ind i organisationen, ved at DKE refererer til en chef frem for en direktør.

Der skal dog være en opmærksomhed på, at DKE fortsat har en bred forankring på tværs af organisationen og i samspil med de øvrige chefområder.

Ovenstående forslag til ændringer giver også anledning til nedenstående opmærksomhedspunkter i forhold til de to sammenlagte afdelinger.

Afdeling for Ældre, Sundhed og Social:

- Afdelingen vil komme til at indeholde store driftsområder med heraf store driftsbudgetter. Der er tale om driftsbudgetter som er sårbare over for såvel aktivitets- som demografiændringer
- Afdelingschefen vil få flere ledere i reference
- På ældreområdet er der udfordringer med højt personalefravær

#### Afdeling for Børn og Familie:

- På dagtilbudsområdet er der udfordringer med højt fravær
- Afdelingschefen vil få flere ledere i reference
- Der er tale om en afdeling med mange fagligheder, hvilket er grunden til at ledelsen af afdelingen deles mellem afdelingschef og en tilknyttet leder
- Som følge af byudviklingen vil antallet af dagtilbud øges. Dette vil udvide ledelsesspændet for afdelingschefen for Dagtilbud og Familie

#### Tidsplan:

D. 17. maj: Der afholdes ekstraordinært ØU og KB, hvor der træffes beslutning om igangsættelse af høring om organisationsændring

D. 18. maj: Høring igangsættes

D. 18. maj: Det afholdes ekstraordinært Kommune-MED, hvor høringsmaterialet præsenteres

D. 7. juni: Høring afsluttes

D. 14. juni: ØU præsenteres for høringssvar og behandler forslag om ny organisationsændring

D. 21. juni: KB præsenteres for høringssvar og træffer beslutning om evt. ny organisationsændring

Hvis KB vedtager en organisationsændring, så vil der blive udarbejdet en proces for implementering. Processen vil indeholde elementer som personalemæssige konsekvenser, ændringer i MED-struktur, evt. lokalerokade, navngivning af nye afdelinger m.v.

Første handling efter evt. beslutning om organisationsændring vil blive være at igangsætte proces at få afdelingschefer på plads.

Den eventuelle ændring ville skulle træde i kraft d. 1. september 2022. Dog vil der først ske budgetomplaceringer ved årsskiftet.

## SupplerendeSagsfremstilling

Økonomi og Stab, HR & JURA den 10. juni 2022

Onsdag den 22. juni var lederne for de tre afdelinger, Kommune-MED, samt 2 TR'ere/AMR'ere fra hver af de tre afdelinger samlet for at drøfte afdelingsorganisering på Børne- og Ungeområdet. De drøftede dels fordele og ulemper ved forslaget, der tidligere har været i høring, samt forslag og ulemper ved det forslag, som fremgik af flere høringssvar vedrørende at oprette en afdeling for Skole og Dagtilbud og lade afdeling for Børn og Familie blive fastholdt i sin nuværende organisering. Endeligt fremkom de også med en række anbefalinger.

(Bilag 1)

I forhold til de to forslag, så blev nedenstående borgerrettede fordele i dialogen.

## Model 1: Afdeling for Skole og Uddannelse og Afdeling Dagtilbud og Familie

### Fordele:

- Der generelt set er en enighed om, at den tidlige og tværfaglige indsats vil kunne styrkes. Det vil sige, at der tænkes på hele familien og hele barnets liv, samt at der tale om, at den tidlige indsats handler om tidligt i barnets liv. Der kan desuden bygges bro fx mellem sagsbehandler og pædagoger i Dagtilbud
- Større indblik og kendskab ift. de forskellige arbejdsopgaver omkring småbørn og familier, hvilket giver mulighed for, at samarbejdet bliver nemmere og mere naturligt.

## Model 2: Afdeling for Skole og Dagtilbud og Afdeling for Børn og Familie

### Fordele:

- På tværs af grupperne viser dialogerne, at en fordel ved denne model er, at den giver mulighed for at arbejde med et mere sammenhængende børnesyn fra 0 til 18 år. Der vil samtidig være et potentiale i at arbejde med stærkere sammenhænge i barnets liv – både for børn og forældre og fagprofessionelle.
- Forældrene er vores vigtigste samarbejdspartner, og der vil med denne model være mulighed for at styrke forældresamarbejdet og have ensartede og tydelige forventninger til forældrene i forhold til barnets liv i dagtilbud og skole.
- Model 2 vil give en større volumen på børneområdet, hvor specialpædagogiske kompetencer på tværs af dagtilbud og skole kan komme flere børn til gode – både med og uden PPR forankret i en ny afdeling for dagtilbud og skoler.

Der fremkom endvidere følgende centrale ulemper i forhold til det interne organisatoriske.

## Model 1: Afdeling for Skole og Uddannelse og Afdeling Dagtilbud og Familie

### Ulemper:

- Der bliver et større spænd i forskellige lovgivninger.
- Risikerer at miste det vigtige samarbejde med skoleområdet.
- Der er allerede et igangværende samarbejde mellem skole og dagtilbudsområdet, som risikerer at miste fokus, og der er et dilemma med medarbejdere, der har opgaver i begge afdelinger.
- Der er en stor gruppe dagtilbudsledere med samme kerneopgave, som er kompleks og meget alsidig, sammen med fire ledere, der har ledelse af forskellige fagligheder og opgaver.
- Der er både en opmærksomhed på, at områderne under Børn & Familie kan få for lidt fokus pga. der er 16 ledere med den samme faglighed i Dagtilbud, men fra Dagtilbuds side er der en bekymring for, at graden af alvor og bekymring og økonomiske vilkår for Familie-området kan gøre, at fokus mistes for det almene områdes behov for kvalitetsudvikling.
- Skole- og dagtilbudslederens fælles udvikling og tværgående samarbejde vil i mindre grad blive støttet.

## Model 2: Afdeling for Skole og Dagtilbud og Afdeling for Børn og Familie

### Ulemper:

- Modellen vil give et forholdsvis stort driftsområde sammenlignet med i dag. Der vil være mange niveau 4-ledere, der refererer til den samme afdelingschef, og det giver et stort ledelsesspænd. Dog vil denne model rumme færre faggrupper – lærere og pædagoger – sammenlignet med model 1, der vil rumme mange forskellige fagligheder i driften.
- Det er en bekymring med model 2, at dagtilbud, klubberne og ungdomsskolen vil drukne i de to store driftsområder med dagtilbud og skoler.

Endeligt kom lederne for de tre afdelinger, Kommune-MED, samt 2 TR'ere/AMR'ere fra hver af de tre afdelinger med følgende anbefalinger:

- Der er ikke en entydig opbakning til en bestemt model.
- Begge modeller har mange fordele og ulemper og indebærer risiko for tab af fokus på centrale, vigtige områder. Alle områder har en bekymring for eget område i en større organisation.
- Model 1 skaber organisatorisk incitament for øget fokus på tidlig indsats og sårbare børn og familier, mens model 2 vil give et organisatorisk grundlag for større fokus på almenområdet.
- Større områder gør, at alle decentrale ledere er bekymrede for, om eget område mister fokus bl.a. pga. øget afstand til chefen, og chefens område kompliceres.
- Modellerne er ikke grundigt beskrevet og processen har været speedet op. Bl.a. savnes en tydelig beskrivelse af "souschefens" rolle uanset model.
- Fra forvaltningsperspektiv anbefales model to.
- En tredje model med en sammenlægning af alle tre områder blev foreslået. Det kræver yderligere gennembearbejdning.

## Fælles anbefalinger uanset løsning

- Vigtigt at holde fokus på ledelse, så alle ledere har adgang til den strategiske sparring, der er behov for.
- Fortsat opmærksomhed på, at små (eller mindre) enheder ikke drukner i store chefområder.
- Uanset løsning anbefales en medinddragende proces i planlægning af udmøntningen samt undervejs
- Uanset løsning anbefaler vi (stort ønske), at organiseringen fastholdes over en længere periode, således at der bliver mulighed for at høste de gevinster, som den nye organisering kan give

### PPR

En del af dialogen omhandlede endvidere, at forholde sig til PPR's organisatoriske placering. Til dette knytter der sig følgende anbefalinger:

- Model 1 vil betyde, at PPR vil være koblet til et af deres to områder (dagtilbuddene og skoler/klubber).
- Model 2 vil betyde, at PPR kan kobles på begge områder (dagtilbuddene og skoler/klubber) eller samles med de andre specialområder.

Bemærkninger til opsamlingen fra mødet d. 22. juni.

De to modeller skaber koblinger i to forskellige retninger. Hvor model 1 skaber en tættere kobling mellem dagtilbud og børne- og familieområdet, hvilket kan styrke den tidligere indsats, så styrker model 2 koblingen mellem dagtilbud, skoler, SFO'er og klubber, hvilket styrker den røde tråd på 0-18 års området.

Sammenhængen mellem almenområdet og specialområdet styrkes i model 1 særligt på 0-6 års området, mens der er en opmærksomhed på at den kan blive forringet i forhold til skoleområdet. Model 2 giver et renere snit mellem almenområdet og specialområdet, hvilket lægger op til en fælles ramme for tæt samarbejde områderne imellem.

Model 2 vil styrke arbejdet i forvaltningen, idet det både vil styrke de faglige og administrative (analyser, skrive politiske sager) kompetencer. Repræsentanterne fra forvaltningen peger på model 2.

PPR kan placeres i begge afdelinger. Som det fremgår af opsamlingen handler det i høj grad om hvilket ønske der er til PPR's funktion. En afdelingstilknytning til Afdeling for Skole og Dagtilbud vurderes at kunne understøtte arbejdet med "mellemløst" godt.

Idet Børne- og Ungeområdet i andre kommuner ledes af to chefer, er det vurderingen at det også vil være muligt at få til fungere hensigtsmæssigt i Albertslund. Dette skal også ses i lyset af, at der til tilføres ledelsesressourcer i form af en souschefstilling.

## **Økonomi**

En reduktion af to afdelingschefer vil give et provenu på 1,8 mio. kr. årligt ved fuld implementering. Der vil være tale om halvårseffekt i 2023 og fuld effekt fra 2024.

Den nyoprettede lederstilling i Afdeling for Børn og Familie finansieres ved, at der reduceres fra 3 til 2 ledere i PPR.

## **Personalekonsekvenser**

I første omgang vil en ny administrativ organisering have personalemæssige konsekvenser for afdelingscheferne. Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter at iværksætte omorganiseringen vil der umiddelbart herefter blive indledt en proces med afklaring og forhandling med de relevante personer og deres faglige organisationer. Her vil der blive lagt vægt på, at overholde gældende regler samt at fastholde kommunens værdier om ordentlighed, som Albertslund Kommune har i personalemæssige forhold.

## **Kommunikation**

Der indstilles at igangsætte en MED-høring fra d. 18. maj til d. 7. juni.

## **Indstilling**

Kommunaldirektøren indstiller:

1. at ovenstående forslag til organisationsændring sendes i MED-høring fra den 18. maj til den 7. juni 2022

Kommunaldirektøren indstiller på baggrund af den supplerende sagsfremstilling af 10. juni 2022:

1. at Sundhed, Pleje & Omsorg og Voksensocialafdelingen lægges sammen
2. at sagen sendes tilbage til forvaltningen med henblik på, at der afholdes et møde, hvor relevante aktører på børneområdet (Dagtilbud, Skoler & Uddannelse og Børn & Familie) inviteres til at give inspiration til en ændret organisering fra 3 afdelinger til 2 afdelinger.
3. at der fremlægges en sag om en fremtidig organisering på børneområdet for Økonomiudvalget den 27. juni og Kommunalbestyrelsen 28. juni 2022.

Kommunaldirektøren indstiller på baggrund af den supplerende sagsfremstilling af 23. juni 2022:

1. at der træffes beslutning om den fremtidige organisering på Børne- og Ungeområdet

## **Historik**

Beslutning fra Økonomiudvalget, 17. maj 2022, pkt. 1:

Tiltrådte indstillingen, idet sagen også sendes i høring i relevante faglige organisationer.

Hediye Temiz (B) deltog ikke i mødet

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen, 17. maj 2022, pkt. 2

Godkendte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke i mødet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 14. juni 2022, pkt. 51:

Tiltrådte indstillingen, idet PPR skal indgå i drøftelse om organisering på børne- og ungeområdet, og at beslutning om placering af DKE skal afvente budgetaftale

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen, 21. juni 2022, pkt. 46:

Godkendte indstillingen.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 27. juni 2022, pkt. 13:

Sagen blev udsat til ex. ØU den 28.06.22

Marianne Burchall (A) og Tina Bodholdt Nielsen (O) deltog ikke i mødet

Beslutning fra Økonomiudvalget, 28. juni 2022, pkt. 1:

Tiltrådte indstillingen, idet model 2 anbefales.

(C) anbefaler model 1.

## **Beslutning**

Godkendte indstillingen med Økonomiudvalgets anbefaling om model 2.

(C) undlod.

## **Bilag**

Bilag 1 Organisationsdiagram

Bilag 2

Bilag 3 ny

Bilag 4.

Bilag 5 Budskaber fra høringssvar

Høringssvar - Albertslund Rusmiddelcenter

Høringssvar - Baunegårdens bestyrelse og ledelse

Høringssvar - Bostøtter og Klubber

Høringssvar - Børn & Families ledergruppe

Høringssvar - Børnehaven Søndergårds bestyrelse

Høringssvar - Dagtilbudsafdelingen

Høringssvar - Dagtilbudslederne

Høringssvar - DKEs medarbejdere

Høringssvar - DLF kreds 25

Høringssvar - Egelundskolens MEDudvalg

Høringssvar - Familieafsnittets MEDudvalg

Høringssvar - Herstedlund Skoles MEDudvalg

Høringssvar - Herstedøster Skoles skolebestyrelse og MEDudvalg

Høringssvar - Hjemme- og Sygeplejens MEDudvalg

Høringssvar - KFE-stab

Høringssvar - KommuneMED

Høringssvar - Ledergruppen i Voksen& Social

Høringssvar - Medarbejdere i Skoler & Uddannelse-Stab

Høringssvar - Medarbejdere i Socialenheden for voksne

Høringssvar - Myndighedsenheden

Høringssvar - Områdeledelsen i Sundhed, Pleje og Omsorg

Høringssvar - Plejeboligområdet

Høringssvar - PMF afd. 4 FOA

Høringssvar - PPRs MEDudvalg

Høringssvar - Strategi og Udvikling, Voksensocialafdelingen.pdf

Høringssvar - Strategi- og udvikling SPO

Høringssvar - Sundhedshusets MEDudvalg

Høringssvar - Sundhedsplejen.pdf

Høringssvar - ØS-MED

Høringssvar - Kulturlederkredsen

Opsamling fra dialogmøde på børneområdet 22.06.22.docx

## **Punkt 14: Underskriftsblad**

00.22.02-A26-2-20

### **Anledning**

Godkendelse af digitalt underskriftsblad

### **Indstilling**

Borgmesteren indstiller,

1. at protokol og deltagelse i mødet godkendes via digitalt underskriftsblad

### **Beslutning**

Ulla Nielsen (A) deltog ikke i mødet