

REFERAT Plan- og Byudviklingsudvalget d. 03-02-2026

Mødedato Tirsdag d. 03. februar 2026 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Michael Melchert (I), Steen Christiansen (A), Paw Østergaard Jensen (A), Mikkel Skovby (L), Vivi Nør Jacobsen (F), Resul Küçükakin (F), Helge Bo Jensen (Ø)

Indholdsfortegnelse

PBU - Godkendelse af dagsorden.....	3
Tema PBU/EBSU - Nyt botilbud på Skallerne.....	4
PBU/ØU/KB - Beslutning om godkendelse af forslagene til Kommuneplantillæg 8 og Lokalplan 9.1.....	6
Underskriftsblad.....	10

Punkt 1: PBU - Godkendelse af dagsorden

00.01.00-P35-16-24

Indstilling

Formanden indstiller,
1. at dagsordenen godkendes.

Sagsfremstilling

Godkendelse af dagsorden.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Paw Østergaard Jensen (A) deltog ikke under punktet.

Punkt 2: Tema PBU/EBSU - Nyt botilbud på Skallerne

27.45.00-P00-1-24

Sagsgang

	BSU	ÆSU	EBSU	KFU	MNBU	PBU	§17,4D	§17,4B	ØU	KB
Orientering			X			X				
Indstilling										
Beslutning										
Supplerende sagsfremstilling										

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse og direktøren for Børn, Sundhed & Velfærd indstiller, 1. at temaet om det nye botilbud tages til efterretning.

Resumé

Forvaltningen ønsker at orientere Plan- og Byudviklingsudvalget samt Erhvervs-, Beskæftigelse- og Socialudvalget om arbejdet med det nye botilbud hidtil samt den overordnede tids- og procesplan for byggeriet.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20. juni 2024 betinget grundkøbsaftale for salg af Skallerne 1 til brug for opførelse af et nyt botilbud for voksne med psykiske og kognitive funktionsnedsættelser. Det nye botilbud opføres for at skabe tidssvarende rammer for beboerne i de to eksisterende botilbud Boligerne Herstedøster Sidevej og Boligerne Humlehusene, samt en udvidelse med 8 pladser. Det nye botilbud får således plads til 40 beboere med tilhørende kommunalt serviceareal. Boligerne opføres i henhold til almenboliglovgivningen som almene ældreboliger. Vedlagt er oversigt over de overordnede principper for opførelse af almene boliger, herunder ældreboliger.

Udarbejdelse af en ny lokalplan og kommuneplantillæg, som muliggør byggeriet, blev igangsat i Kommunalbestyrelsen den 11. februar 2025. Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg behandles på Plan- og Byudviklingsudvalget den 3. februar og efterfølgende Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i februar 2026. Vedlagt er bilag med historik over hovedtrækkene i den politiske proces for beslutningen om at etablere et nyt botilbud til, hvor vi står i dag.

Desuden er vedlagt det oplæg om bærende værdier for det nye botilbud, der blev drøftet den 23. januar 2025 i det tidligere Social- og Sundhedsudvalg.

Forvaltningen ønsker at orientere Plan- og Byudviklingsudvalget samt Erhvervs-, Beskæftigelse- og Socialudvalget om arbejdet med det nye botilbud hidtil samt den overordnede tids- og procesplan for det kommende byggeri. Vedlagt er det oplæg, som vil blive præsenteret på temamødet.

Kommunens vision og politikker

Intet at bemærke.

Økonomi

Intet at bemærke.

Lovgrundlag

Intet at bemærke.

Borgerperspektiv

Intet at bemærke.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Paw Østergaard Jensen (A) deltog ikke under punktet.

Bilag

Temadrøftelse om nyt botilbud PBU og EBSU den 03.02.2026

Overordnede principper for opførelse af almene boliger

Nyt botilbud - historik over politiske beslutninger

Bærende værdier for nyt botilbud - oplæg til SSU den 23.01.2025

Punkt 3: PBU/ØU/KB - Beslutning om godkendelse af forslagene til Kommuneplantillæg 8 og Lokalplan 9.9 – Botilbud på Skallerne 1 (høring)

01.02.05-P16-4-25

Sagsgang

	BSU	BUS	EBU	KFU	PBU	BY	SSU	ÆU	ØU	KB
Orientering										
Indstilling					X				X	
Beslutning										X
Supplerende sagsfremstilling										

Indstilling

Direktøren for By, Miljø, Kultur & Beskæftigelse indstiller,

1. at "Forslag til Kommuneplantillæg 8" og "Forslag til Lokalplan 9.9 – Botilbud på Skallerne 1" med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i min. 6 uger, og
2. at der afholdes et 'åbent hus-arrangement' i høringsperioden.

Resumé

Albertslund Kommune vil samle to eksisterende botilbud for voksne i ét nyt botilbud på Skallerne 1. Med kommuneplantillægget og lokalplanen kan Skallerne 1 udvikles til dette formål. Lokalplanen muliggør en samlet bebyggelse i én etage med op til 6 længehuse, heraf 5 til boliger samt et kommunalt servicehus.

Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om den vil godkende "Forslag til kommuneplantillæg 8" og "Forslag til lokalplan 9.9 – Botilbud på Skallerne 1" og sende planforslagene i offentlig høring med tilhørende miljørapport.

Sagsfremstilling

Eksisterende forhold og planlægning

Skallerne 1, matr. 49a, ligger mellem Herstedvester Landsby og parcelhusbebyggelsen Albertslund Vest. Området er ca. 14.500 m² og har tidligere huset en bygning til undervisningsformål. Bygningen blev nedrevet i 2011, og området henligger i dag som et ubebygget græsareal med vildtvoksende klynger af buske og træer (kortbilag).

Lokalplanområdet er beliggende i Kommuneplanramme F16 – Søndergård, der udlægger området til rekreativt område (bilag).

Matriklen er omfattet af Byplanvedtægt 9, delområde A6, der fastlægger den generelle anvendelse til offentlige og almenyttige formål. Specifikt udlægges delområde A6 til støtteskole mv. Dermed muliggør den gældende byplanvedtægt byggeri på ejendommen i form af støtteskole, men det er uforeneligt med kommuneplanrammen og byplanvedtægten at opføre et botilbud på matriklen. Projektet forudsætter derfor et tillæg til Kommuneplan 2022-2034, hvor anvendelsen ændres, samt en ny lokalplan, hvori det nye byggeri reguleres.

Forslag til kommuneplantillæg 8 og Forslag til lokalplan 9.9

Kommunalbestyrelsen godkendte den 11. februar 2025 at igangsætte ny planlægning for et botilbud på Skallerne 1.

Formålet med tillægget til Kommuneplan 2022-2034 (bilag) er at ændre områdets anvendelse fra rekreativt område til offentlige formål. Denne ændring er indarbejdet i "Forslag til kommuneplan 2026-2038", men fordi denne lokalplan forventes vedtaget før den nye kommuneplan, så kræver anvendelsesændringen et tillæg til den gældende kommuneplan.

Formålet med lokalplanen (bilag) er at sikre, at området kan anvendes til et botilbud med tilhørende fællesfaciliteter og servicearealer samt en offentlig servicebygning.

Botilbuddet skal udføres som en samlet bebyggelse af længhuse i én etage. Bebyggelsen består af op til seks forskudte længhuse, der kobles sammen ved gavlene af en fælles fordelingsgang. Længehusene skal have ensartede facader og saddeltag. Der kommer private adgangs- og opholdsarealer samt fælles haverum for beboerne mellem længhusene.

Bebyggelsen placeres centralt på matriklen og omgives af grønne arealer, der stedvist indrettes med beplantning og plads til fælles ophold og rekreation for beboerne. Området forbliver dog åbent, så alle kan færdes omkring bebyggelsen og på de eksisterende gang- og cykelstier. De eksisterende åbne, grønne arealer mod vest og øst forbliver ubebyggede. Søen vest for lokalplanens område ændres heller ikke. To ældre lindetræer udpeges som bevaringsværdige og sikres mod fældning i lokalplanen.

Bilkørsel til og fra bebyggelsen skal ske fra Skallerne. Bebyggelsens interne stier kobler sig på de omkringliggende offentligt tilgængelige cykel- og gangstier, der muliggør en tryk adgang til bebyggelsen for fodgængere og cyklister.

Lokalplanforslaget fastsætter følgende rammer for projektet i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034:

- Bebyggelsesprocent

Det foreslåede projekt har en bebyggelsesprocent på ca. 20. Da projektet ikke er færdigprojekteret, så fastlægger lokalplanen en maksimal bebyggelsesprocent på 25. Denne rummelighed muliggør en større fleksibilitet i det efterfølgende projekt og udbud af entreprisen. Tætheden svarer til bebyggelserne både nord og syd for lokalplanområdet, hvor bebyggelsesprocenten er på ca. 25.

- Etageantal og bygningshøjde

Bebyggelsen består af op til seks længhuse i 1 etage med en maksimal højde på 8 meter.

Det fremgik af startredegørelsen, at servicehuset kunne opføres i 2 etager. Bygherre har efterfølgende bearbejdet projektet, så servicehuset opføres i 1 etage. Forvaltningen vurderer, at en samlet bebyggelse i 1 etage skaber et mere ensartet udtryk med reference til omgivelsernes arkitektur. Dette er også i tråd med ønskerne fra naboerne, som det blev udtrykt på et indledende orienteringsmøde den 20. marts 2025.

- Etageareal og forventet boligareal

Det forventede samlede etageareal for projektet med en bebyggelsesprocent på 20 svarer til ca. 2.950 m², hvoraf boligarealet udgør ca. 2.500 m² og servicebygningen ca. 350-450 m². Botilbuddet forventes at rumme op til 40 boliger på 61-64 m², hvoraf ca. 20 m² går til fordelingsgang og fællesarealer, som f.eks. fælleskøkken, fælles spisestue og opholdsstue. Boligerne er således mindre end beskrevet i startredegørelsen, hvilket skyldes en tilpasning i projektet til målgruppens behov.

Sekundær bebyggelse som drivhuse og skure er tilladt.

- Fælles opholdsarealer

Kravet til fælles udendørs opholdsarealer er for denne boligtype ikke fastlagt i kommuneplanen, men fastlægges ud fra en konkret vurdering. Lokalplanen lægger således op til et udendørs opholdsareal svarende til minimum 30 % af boligetagearealet og minimum 10 % af servicearealet. Dette svarer til ca. 800 m². Alle boliger får desuden adgang til et mindre, privat udendørs opholdsareal i form af en terrasse.

Alle fælles opholdsarealer skal beplantes og indrettes med skærmende og rumskabende elementer til ophold, fysisk aktivitet og lignende, der henvender sig til beboergruppen. For at øge biodiversiteten skal beplantningen overvejende bestå af hjemmehørende arter.

- Parkering

Kravet til parkering er for denne boligtype ikke fastlagt i kommuneplanen men ud fra en konkret vurdering af byggeriets anvendelse. I overensstemmelse med startredegørelsen indeholder lokalplanen krav om minimum 26 bilparkeringspladser, herunder minimum 2 handicapparkeringspladser til minibusser og 1 handicapparkeringsplads til bil. Der skal anlægges minimum 1 cykelparkeringsplads pr. bolig og ekstra 10 pladser til besøgende og personale. En andel af cykelparkeringspladserne skal tilpasses særligt pladskrævende cykler. Cykelparkering skal primært placeres i tilknytning til indgangspartier ved gavlene.

Erstatningsnatur

I forbindelse med omdannelsen af Smedeland i Hersted til grønt strøg vil der blive indregnet et areal som erstatning for det bynaturareal på Skallerne 1, der udgår pga. den nye bebyggelse. Derved fastholdes det samlede areal for bynatur i Albertslund Kommune, jf. kommuneplanens retningslinje 9.5. Miljø- og Byudvalget blev orienteret herom på mødet den 10. juni 2024.

Miljøvurdering

Forslag til kommuneplantillæg 8 og Forslag til lokalplan 9.9 – Botilbud på Skallerne 1 er miljøvurderet med særligt fokus på trafik, støj, beplantning, biodiversitet, flora, fauna, visuel påvirkning, grundvand, regnvand, vind, drikkevandsinteresser og materialer.

En miljørapport (bilag) for Kommuneplantillæg 8 og Lokalplan 9.9 er udarbejdet og offentliggøres sammen med planforslagene. Rapporten beskriver de mulige miljøpåvirkninger og nødvendige afværgeforanstaltninger.

Kommunens vision og politikker

Planforslagene følger Albertslund Kommunes vision om en bæredygtig by for børnene, det grønne og fællesskaber og er i overensstemmelse med Planstrategi 2024.

Økonomi

Kommunens udgifter i forbindelse med byggeriet vedrører grundkapitaltilskud til de almene boliger samt udgifter til etablering af kommunalt serviceareal. Udgifterne er indregnet i budget 2026 og vil blive yderligere håndteret i beslutningssager vedrørende anlæg og finansiering af de almene boliger.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024 om bekendtgørelse af lov om planlægning.

Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 om bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM).

Borgerperspektiv

Afgrænsningsnotatet for miljøvurderingen af planerne har været i høring hos berørte myndigheder i to uger.

Den 20. marts 2025 blev der afholdt et indledende orienteringsmøde med deltagelse fra forvaltningen og borgere fra de omkringliggende grundejerforeninger. Borgerne udtrykte ønske om et byggeri af høj kvalitet i et grønt område, hvor naboerne fortsat kan bevæge sig rundt på stierne. Flere naboer var dog bekymrede for mulige indbliksgener fra servicebygningen, der i startredegørelsen var skitseret i 2 etager. Dette har forvaltningen taget højde for med den efterfølgende begrænsning af bebyggelsens maksimale antal etager til 1.

Offentlig høring og åbent hus-arrangement

Forslag til kommuneplantillæg 8 og Forslag til lokalplan 9.9 forventes offentliggjort medio februar 2026 og minimum 6 uger. Forvaltningen foreslår et 'åbent hus-arrangement' i lokalområdet, forventeligt 17. marts 2026.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet der arbejdes for at bevare så meget af det eksisterende beplantning som muligt.

Paw Østergaard Jensen (A) deltog ikke under punktet.

Bilag

Kortbilag

Kommuneplanramme F16 Søndergård

Forslag til kommuneplantillæg 8

Forslag til lokalplan 9.9 Botilbud på Skallerne 1

Miljøvurdering

Svar på spørgsmål fra Paw Østergaard Jensen (A) om det nye botilbud

Svar på spørgsmål fra Michael Melchert (I) om det nye botilbud

Punkt 4: Underskriftsblad

00.01.00-P35-16-24

Indstilling

Formanden indstiller,

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

Sagsfremstilling

Der godkendes digitalt ved mødets afslutning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Paw Østergaard Jensen (A) deltog ikke under punktet.