

REFERAT Byudvikling (§ 17 stk. 4 udvalg) d. 15-03-2022

Mødedato Tirsdag d. 15. marts 2022 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

§17,4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Principper for kvalitet i byudvikling af Hersted Industripark - fæ	3
§17,4 Byudvikling - Orientering fra formanden.....	5
§17,4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse.....	6
§17,4 Byudvikling - Hyldagerkvarteret - introduktion.....	7
§17,4 Byudvikling - Historikken for Albertslund Centrum.....	9
§17,4 Byudvikling - Eventuelt.....	10
Underskriftsblad.....	11

Punkt 1: §17,4 Byudvikling/MBU/ØU/KB - Principper for kvalitet i byudvikling af Hersted Industripark - fase 1, etape 1

01.02.17-P16-1-20

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal godkende Principper for kvalitet i byudvikling af Hersted Industripark - fase 1, etape 1.

Sagsfremstilling

Som opfølgning på vedtagelsen af Masterplan Hersted 2045 den 12. maj 2020 besluttede Kommunalbestyrelsen den 6. oktober 2020 at igangsætte udarbejdelse af Strategi for byudvikling af Hersted Industripark i fase 1, etape 1.

Kommunalbestyrelsen besluttede, at den samlede strategi skal indeholde 3 delleverancer:

1. Principper for kvalitet i byudvikling af Hersted Industripark - fase 1, etape 1 (Se bilag)
2. Katalog til dialog med udviklere (udarbejdelse igangsættes efter godkendelse af principperne)
3. Fysisk model (udarbejdelse igangsættes efter godkendelse af principperne)

Principper for kvalitet i byudvikling af Hersted Industripark - Fase 1, etape 1

Målet med arbejdet er at udfolde Albertslund Kommunes målsætninger for byudviklingen, som beskrevet i planstrategien Mere Albertslund og Masterplan Hersted 2045 (Aktiv by med rig natur, Mangfoldig by med høj livskvalitet og Klimaby med bæredygtig innovation), i konkrete principper.

Principperne er i overensstemmelse med retningslinjer og rammer i Forslag til kommuneplantillæg 15 og Forslag til kommuneplan 2022-2034. Principperne skal understøtte, at udviklingen i Hersted Industripark på de enkelte små udviklingsområder bidrager til at realisere en bæredygtig bydel, som skaber gode leveramrer for borgerne i Albertslund. En bydel, som skaber rum for fællesskab og sikre mødet mellem mennesker. Principperne vil være udgangspunkt for dialogen mellem kommunen og bygherre ved byudvikling i Hersted industripark - fase 1, etape 1.

Principper for kvalitet er et redskab til at gøre målsætningerne for bydelen mere konkrete og operative, samt at sikre et ensartet blik på kvalitet i hele bydelen. Principperne vil fungere som Kommunalbestyrelsens ønsker eller krav til, hvordan den nye bydel kan indfri målene. Kvalitetsprincipperne sætter således niveauet for de kommende byggeriers kvalitet og er udgangspunkt for forhandling og dialog mellem kommune og udviklere om de enkelte projekter. Herved sikres en helhed i de mange nye byggerier og en sammenhængende kvalitets- og målsætnings-dialog med de enkelte developere.

Ved lokalplanlægning for de konkrete projekter vil de planmæssige konsekvenser af principperne blive en del af den offentlig høring, inden Kommunalbestyrelsen vedtager lokalplan.

Principper for kvalitet i byudvikling i Hersted Industripark er udarbejdet på baggrund af borgersamlingens anbefalinger, projektets lange række af samtaler, workshops og møder med nuværende ejere og lejere, developere, rådgivere og politikere samt en bred inddragelse i forvaltningen.

Principperne kategoriserer konkrete mål og principper for kvalitet i byudviklingen indenfor de 7 temaer herunder

1. Funktioner og anvendelse - bl.a. princippet:
Byfunktioner placeres primært i Bygaden for at understøtte en tydelig centerstruktur og skabe et levende hovedstrøg og sekundært langs den rekreative boulevard, Smedeland.
2. Bebyggelse, materialevalg og facadeudtryk - bl.a. princippet:
Bebyggelser placeres som rand- eller karrébebyggelse langs veje og ved byrum.
3. Kantzoner - bl.a. princippet:
Hvor mikroklimaet er gunstigt, prioriteres kantzonen til rekreative formål og beplantning og indrettes til privat ophold.

4. Infrastruktur og mobilitet - bl.a. princippet:

De brede eksisterende vejprofiler i området omdannes til gader med cykelstier og fortove til gavn for de bløde trafikanter.

5. Adgangsforhold og forbindelser - bl.a. princippet

Boligbebyggelser skal have adgang til opgange/boliger direkte fra gård og gade.

6. Byrum, gårdrum og natur - bl.a. princippet:

Beplantning skal etableres med fokus på en tydelig grøn struktur og mindre udvidelser med grønne lommer af bynatur ved hjørner.

7. Parkering og deleservices - bl.a. princippet:

Parkering til detailhandel og erhverv el.lign. skal placeres således, at man skal bevæge sig gennem et byrum for at komme til funktionen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Principper for kvalitet i byudvikling af Hersted Industripark - fase 1, etape 1 godkendes.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen med følgende anbefalinger, som bør indgå i principperne:

- Tydeliggørelse af erhvervsdelen. Der er ønske om, at HIP fortsat skal rumme erhverv, og området transformeres fra industriområde til blandet bolig- og erhvervsområde. Ønsket bunder både i ambition om fortsat tilstedeværelse af erhverv, men også ud fra en betragtning om at tilstedeværelse af erhverv kan være med til at fremme tryghed og liv i byen. Betydningen af erhvervsudviklingen ønskes tydeliggjort.
- Principperne skal være til at danne et billede af, hvordan gadelivet opleves i øjenhøjde. Når man går en tur eller er på vej hjem, hvad er det så for et byrum, man bevæger sig i.
- I sammenhæng med ønsket om en tydeliggørelse af byen i øjenhøjde ønskes også en tydeligere indikation af, hvordan skiltning ved erhverv og detailhandel påvirker gaderummet og oplevelsen af byen. Skiltning kan være med til at skabe en mere rolig og harmonisk oplevelse af gaden, men kan også være med til signalere liv og bidrage til at det er nemt at færdes. Det betyder ikke, at al skiltning i hele HIP skal være bygget på de samme grafiske udtryk, men at skiltningen anvendes som en del af byens design og kendetegn.
- Udfoldelse af indholdet af centrale begreber, som kan forstås på forskellige måder. Hvad betyder det, når der ønskes bæredygtighed? Er det i forhold til den miljømæssige, sociale eller økonomiske bæredygtighed? Betydningen af bæredygtighedsbegrebet og andre lignende overordnede begreber ønskes derfor udfoldet/præciseret i forhold til, hvordan det skal forstås i relation til principperne for kvalitet i byudviklingen i HIP.

Øvrige bemærkninger:

- Principperne tager udgangspunkt i en karrestruktur med en åbning i forhold til gadeplan. I forbindelse med den nærmere udformning af de enkelte bebyggelser ønsker udvalget, at forvaltningen er opmærksom på, hvad det betyder for oplevelsen af bebyggelsen og byrummet, hvis bebyggelsen udformes som et U.
- I principperne nævnes offentlige funktioner. Der ønskes i den sammenhæng en analyse af fordele og ulemper ved at udpege arealer til offentlige funktioner tidligt/senere i planlægningen.
- I planlægninger arbejdes der med mange begreber, hvor bebyggelsesprocent og friarealer er centrale. Udvalget gives på den baggrund en introduktion til beregningsmetoderne bag friarealer, bebyggelsesprocent og etagemeter.

(F) undlod.

Bilag

Principper for kvalitet i byudviklingen af Hersted Industripark fase 1, etape 1

Punkt 2: §17,4 Byudvikling - Orientering fra formanden

00.00.00-I00-33-21

Anledning

Orienteringssager.

Indstilling

Direktøren for By, Miljø, Kultur & Beskæftigelse indstiller,
1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Intet.

Punkt 3: §17,4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse

00.00.00-I00-34-21

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. Notat om den fælles inspirationstur for MBU og §17,4 Udvalget for Byudvikling.

Indstilling

Direktøren for By, Miljø, Kultur & Beskæftigelse indstiller,
1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Bilag

Notat om den fælles inspirationstur

Punkt 4: §17,4 Byudvikling - Hyldagerkvarteret - introduktion

82.02.00-G10-1-22

Anledning

Introduktion til Hyldagergrunden / Hyldagerkvarteret for udvalgets nye medlemmer og som baggrund for den kommende sag om salg af Hyldagerkvarteret.

Sagsfremstilling

Hyldagergrunden på 87 ha ligger omkranset af jernbanen, Vridsløsevej og Vridsløsestræde tæt på Vridsløselille landsby.

På grunden har der tidligere ligget en skole, som nu er nedrevet og der ligger stadig en hal, Hyldagerhallen, som er i brug.

Kommunalbestyrelsen besluttede i 2016, at der skulle udarbejdes en ny lokalplan for grunden, så grunden kunne bruges til boligbebyggelse. Det viste sig hurtigt, at der var for meget støj på grunden til, at der kunne bygges boliger.

Natur- og landskabsprojektet Hyldager Bakker, som er et støjdæmningsprojekt blev iværksat og forventes at have dæmpet for grunden, så der kan bygges boliger med ibrugtagning efter 2023.

I 2019 godkendte kommunalbestyrelsen en ny rammelokalplan for Hyldagergrunden, hvori Hyldagergrunden skifter navn til Hyldager Kvarteret.

I 2020 beslutter kommunalbestyrelsen at reservere et areal på 5000 m² til en ny daginstitution.

Rammelokalplanen angiver, at der kan bygges boliger efter følgende præmisser:

- Åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse eller etagebebyggelse punktvis op til 3 etager eller op til 14 m.
- Samlet bebyggelsesprocent op til 40%, delområder dog op til 70%
- Alle boliger skal have udendørs opholdsarealer

I budgetaftalen for 2022 blev det besluttet, at grunden skal sælges med følgende forudsætninger:

- at der etableres 200 ejerboliger
- at der etableres foreninger og institutioner - jf. tidligere sag herom i KB
- at der etableres 1 - 2 bofællesskaber - enten som ejer eller andelsboliger

Der er opstartet en proces med afklaring af, hvor meget det er fysisk muligt at bygge på grunden og hvilke begrænsninger, der er for at bygge, herunder træer, fortidsminder og ledninger i jord.

Det forventes, at der inden sommerferien kommer en sag på MBU og senere ØU og KB, vedrørende hvor meget der kan bygges, begrænsninger der skal ændres på, såsom træer, udbudsproces og oplæg til udbudsmateriale.

Når dette er besluttet i KB sættes grunden til salg. Når der foreligger en salgskontrakt med en ekstern investor, sendes denne til godkendelse hos KB.

Herefter skal investor opstarte sin projektering af boligerne, der skal udarbejdes ny lokalplan og eventuelt tillæg til kommuneplanen, derefter går byggeriet i gang og der forventes ibrugtagning af boligerne i 2025 - 2026.

Indstilling

Direktøren for By, Miljø, Kultur & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bilag

Byudvikling §17 stk 4

Punkt 5: §17,4 Byudvikling - Historikken for Albertslund Centrum

01.00.05-A00-3-22

Anledning

Som introduktion til projektet for §17,4 Byudviklings nye medlemmer og som baggrund for den kommende behandling af forslag til masterplan for Albertslund Centrum præsenteres historikken for Albertslund Centrum.

Sagsfremstilling

Som led i, at Citycon præsenterer et disponeringsforslag/Masterplan på KB-temamøde den 26. april, præsenteres §17,4 Udvalget for Byudvikling for den proces, der ligger til grund for det nye forslag via præsentation på mødet.

Oplægget skal fungere som introduktion til projektets historik for udvalgets nye medlemmer, og som baggrund for den kommende behandling af forslag til masterplan for Albertslund Centrum, der forventes behandlet politisk i april/maj forud for en offentlig høring.

Citycon købte Albertslund Centrum af Albertslund Kommune i 2012 med målet om at byudvikle området, herunder at bygge nye boliger. Præsentationen giver en status på, hvilke beslutninger, der sidenhen er truffet og herunder hvilke aftaler, der er indgået med Citycon, som dermed ligger til grund for disponeringsaftalen/masterplanen 2022;

- 2012: Centret sælges til Citycon
- 2018: Citycon udarbejder Masterplan for Centrum (og miljørapport)
- 2018: Projektudviklingsaftale underskrives (tillæg i 2019).
- 2020: Aftale om operationel byudvikling af Albertslund Centrum underskrives
- 2021-feb: Lokalplan for Posthusgrunden vedtages. Citycons bud på Posthusgrunden godtages ikke, og de mister forkøbsretten for byggefelt 1 (Posthusgrunden).
- 2021-sep: Citycons nye Masterplan (uden Posthusgrunden) fremvises på KB, der beslutter, at Disponeringsforslaget og Masterplanen skal i høring i foråret 2022.
- 2021-dec: Citycon præsenterer tankerne bag nedsækning af Vognporten for 17,4 Byudvikling og der orienteres på ØU, KB
- 2022: Disponeringsforslag er lagt sammen med Masterplan, afleveret i februar og skal politisk behandles i april/maj.

Præsentationen vil derudover give et kort overblik over tidligere visioner for området samt kommende skridt for udviklingen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at status tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bilag

17.4 byudvikling Albertslund Centrum historikken

Punkt 6: §17,4 Byudvikling - Eventuelt

00.00.00-I00-35-21

Anledning

Eventuelt.

Beslutning

Intet.

Punkt 7: Underskriftsblad

00.00.00-I00-36-21

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der underskrives digitalt af deltagerne ved mødets afslutning.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at underskriftsbladet godkendes.

Beslutning

.