

REFERAT Udvikling af Albertslund Midtby (§17, stk.4) d. 19-10-2015

Mødedato Mandag d. 19. oktober 2015 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

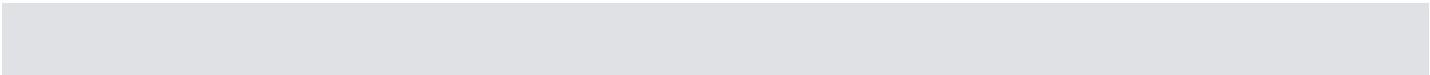
Indholdsfortegnelse

Orientering fra formanden.....	3
Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	5
17.4 Albertslund Midtby - Byudvikling af Hyldagergrunden.....	7
Eventuelt.....	10

Punkt 1: Orientering fra formanden

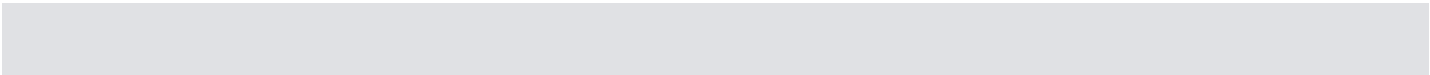
14/17361

Orientering fra formanden



Punkt 2: Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

14/17361



Punkt 3: 17.4 Albertslund Midtby - Byudvikling af Hyldagergrunden

15/6111

Bilag

Udvikling af Albertslund Motorsportcenter

17.4 Albertslund Midtby - Byudvikling af Hyldagergrunden

Baggrund

Kommunalbestyrelsen vedtog på Kommunalbestyrelsesmødet den 9. juni 2015 at godkende bevilling til brug for bl.a. en økonomisk businesscase af byudviklingen på Hyldagergrunden.

Albertslund Kommune har bedt COWI udarbejde investeringsbudgetter for vurdering af udvikling af Hyldagergrunden, for at få et indblik i mulige omkostninger og indtægter. Hyldagergrunden er 87.600 m² og består af matriklerne 8f og 6av, begge Vridsløselille By, Herstedvester. Den tidligere skoles arealer ligger i byzone, mens Hyldagerparken, som Hyldagergrunden ligger ud til, er beliggende i landzone og udlagt til grøn kile i Fingerplan 2013. Grunden henligger i dag ubebygget med undtagelse af hallen fra den tidligere Hyldagerskole, som blev bevaret, da de øvrige skolebygninger blev revet ned i 2013. Hallen er fortsat i drift og benyttes af foreninger og Herstedlund Skole.

COWI har vurderet byggeretsprisen (indtægten ved salg af eksisterende ejendom) i flere overordnede scenarier; ved etablering af bofællesskaber, etageboliger, rækkehuse, lænehuse og punkthuse som ejerboliger eller private udlejningsboliger. Bofællesskaber dog kun som ejerboliger. Til brug for vurderingen af byggeretsprisen har Albertslund Kommune udarbejdet et beregningsgrundlag, hvor de fem boligtyper omkranser den eksisterende sportshal og udlagt et byggefelt med mulighed for etablering af en ny børneinstitution som direkte nabo til sportshallen.

Vurdering af mulige indtægter er foretaget ved udarbejdelse af et investeringsbudget for en privat projektudvikler for derved at beregne, hvad der kan betales i byggeret. Salgspriser for ejerboliger og private lejeboliger og byggeretsværdier er vurderet i samarbejde med ejendomsmægler EDC Poul Erik Bech.

COWI har vurderet byggeretspriser ved beregning af investeringsbudgetter for de forskellige boligtyper. Der er udarbejdet investeringsbudgetter for både ejerboliger og private lejeboliger.

På baggrund af vurderingen af byggeretspriserne anbefaler Cowi, at Albertslund Kommune kontakter investorer og projektudviklere for at gøre opmærksom på projektet og få tilbagemeldinger om realiserbarheden. Især bør muligheden for etablering af familieboliger belyses. Der skal samtidig arbejdes med en afklaring af mulige udbudsformer, der kan ligge grund for valget af en egentlig udbudsstrategi for Hyldagergrunden.

COWI vurderer endvidere, at såfremt Hyldagergrunden sælges i almindeligt udbud, vil interessen formentlig være begrænset. Det anbefales derfor, at tænke Hyldagergrunden ind i en større udviklingsplan for Albertslund Kommune, hvor kvaliteter og værdier i Albertslund og i de konkrete udviklingsarealer som Hyldager fremhæves. Da Albertslund er i stærk konkurrence med andre udviklingsområder i Københavnsområdet, er det vigtigt, at Hyldagergrunden indgår i en samlet udviklingsprofil for Albertslund Midtby, som for eksempel Albogunden.

Forvaltningen vil derfor, sideløbende med udbudsstrategi og afdækning af investorer og projektudviklere, arbejde med en proces, der kan synliggøre og markedsføre Hyldagergrunden. En af mulighederne er at vise områdets potentialer og kvaliteter gennem midlertidige aktiviteter. Hvor de første aktiviteter kan tage udgangspunkt i børnene, det grønne og fællesskabet. Ved at samle kræfter og initiativer som allerede er i gang eller som hurtigt kan igangsættes, vil Hyldagergrunden blive synlig som et fremtidigt spændende sted at bosætte sig tæt på grønne områder.

Sideløbende med udviklingen af Albertslund Midtby arbejder forvaltningen med en boligudvikling af andre kommunale arealer, såsom Roholmsparken, Hjørnegården og Stensmosegård.

For at Hyldagergrunden kan udbygges med boliger, der er en støjfølsom anvendelse, skal de støjende aktiviteter fra Albertslund Motorsportscenter (AMC) ophøre. Det betyder, at der skal arbejdes med forskellige scenarier for et fremtidigt AMC i forbindelse med en ny klubstrukturen i Albertslund Kommune. Det er nødvendigt, hvis Hyldagergrunden skal bebygges med boliger. Scenarierne for AMC analyseres i forbindelse med serviceeftersyn af klubberne for herefter at blive drøftet i Børne- og Skoleudvalget.

INDSTILLING

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at forvaltningen kontakter mulige projektudviklere for at gøre opmærksom på Hyldagergrundens muligheder som boligområde som led i en samlet udviklingsplan for Albertslund Midtby.
2. at forvaltningen arbejder med en proces, der kan synliggøre og markedsføre Hyldagergrunden.

BESLUTNING I UDVIKLING AF ALBERTSLUND MIDTBY (§17, STK. 4) DEN 19-10-2015

Indstillingens pkt. 2 ændres til

2. at forvaltningen udarbejder forslag til en proces der kan synliggøre og markedsføre Hyldagergrunden.

Tiltrådte indstillingen, idet det præciseres, at der kigges på ejerrækkehuse, bofællesskaber og seniorboliger.

Leif Pedersen og Lene Rygaard tog forbehold.

Punkt 4: Eventuelt

Eventuelt

