

REFERAT Byudvikling (§ 17 stk. 4 udvalg) d. 14-11-2018

Mødedato Onsdag d. 14. november 2018 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

17.4 Byudvikling/ØU/KB - Godkendelse af masterplan for Albertslund Centrum.....	3
17.4 Byudvikling/ØU/KB - Godkendelse af udbudsstrategi for Hyldagergrunden.....	6
17.4 Byudvikling/ØU/KB - Projektudviklingsaftale for del af Albertslund Centrum.....	8
17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden - november.....	11
17.4 Byudvikling - Orientering fra Projektdirektøren - november.....	12
Eventuelt.....	13

Punkt 1: 17.4 Byudvikling/ØU/KB - Godkendelse af masterplan for Albertslund Centrum

01.00.05-P16-2-18

Anledning

Kommunalbestyrelsen besluttede den 9. oktober at sende masterplan for Albertslund Centrum med miljørapport i høring. Efter endt høring og afholdt borgermøde, skal masterplanen derfor vedtages som grundlag for den videre udvikling af området.

Sagsfremstilling

Masterplanen sætter rammen for udviklingen af området med en række hovedprincipper med punktvis høje bygninger med tilhørende lavere bebyggelser, en åben og synlig bygningsstruktur, niveauer, der kan anvendes som grønne uderum og en stor andel af nye boliger.

Masterplanens afgrænsning

Masterplanen gælder for de arealer, der ligger nord for Nordmarks Allé, syd for Albertslund Station, øst for Stationsporten og vest for Musikteatret, inklusive del af Vognporten. På arealer, som Citycon og Albertslund Kommune ejer. Hvor Kommuneplanens ramme C01 Albertslund Centrum omfatter et større areal. Udviklingen af masterplanens område er tæt forbundet med de omgivende arealer og der vil derfor sideløbende blive arbejdet med udviklingsplaner for dem.

Høring og sammenfattende redegørelse

Forslag til masterplan for Albertslund Centrum med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i perioden 11. oktober til 25. oktober 2018, hvor der indkom to høringssvar. Ifølge miljøvurderingsloven skal Albertslund Kommune lave en sammenfattende redegørelse efter høringsperioden, der beskriver:

- Miljøhensyn integreret i planen
- Opfølgning af miljørapporten
- Udtalelser i offentlighedsfasen og hvordan de er taget i betragtning
- Planen i forhold til alternativer
- Overvågning af de væsentligste miljøpåvirkninger i planen

Af den sammenfattende redegørelse fremgår det, at alle forhold, som miljørapporten har afdækket, og som høringssvarene også omhandler, vil blive taget med i den kommende udviklingsproces. Det gælder forhold omkring sol og skygge, trafik, støj, vind, bygningshøjder og anvendelser i centret (butikker og boliger).

Borgermøde om masterplanen

Der blev afholdt borgermøde den 22. oktober med oplæg om masterplanen og efterfølgende drøftelse. Der blev holdt oplæg af Citycons rådgivere Rambøll og Årstiderne Arkitekter, der har udarbejdet masterplanen med tilhørende miljørapport. Til mødet var omkring 50 deltagere med borgere, butiksdrivende og politikere repræsenteret.

Spørgsmålene til masterplanen, debatten og den efterfølgende drøftelse i workshops kom hele vejen rundt om intentionerne og grebene i udviklingsplanen. De mange idéer, ønsker og konkrete forslag til fremtidens Albertslund Centrum blev samlet og vil indgå i det videre forløb.

Emnerne var mange, af nogle af dem, der gik igen kan nævnes:

- Byrum, butikker og boliger for alle typer borgere og besøgende udefra
- Eet center med klarere og styrket identitet
- Oplevelsen og indtrykket af centeret som en attraktion
- Et levende og trygt center man bor og opholder sig i i længere tid
- Forbind centeret med byen omkring og kulturinstitutionerne skal i spil
- Butikker mere i spil og i samspil med hinanden og byrummene
- Lys som kvalitet og karakterskaber
- Et grønt center med kvalitet i materialer
- Fokus på bygningshøjder, dagslys og læ i byrummene
- En løsning for cykler og gående gennem centeret
- Åbent center med god skiltning, belægning og tydelige forbindelser

Det videre forløb

Høringssvar, input og drøftelser fra borgermødet angiver en række vigtige forhold, der vil blive italesat og indarbejdet i den kommende proces. Forhold der ikke giver anledning til ændringer i masterplanen, men giver en klar indikation af, hvilke dele af planen, der kræver særlig opmærksomhed og behandling i den videre proces.

Selve udviklingen af Albertslund Centrum vil ske i etaper og i en proces, hvor både høringssvar og emnerne fra borgermøde og analyserne fra miljørapporten vil indgå. Her udgør miljørapporten et væsentligt grundlag for den videre udvikling med de analyser, der er gjort på masterplanniveau, og hvor de væsentligste forhold vil blive vurderet igen, både på projektniveau og lokalplanniveau.

Det næste skridt i udviklingen af Albertslund Centrum er, at Kommunalbestyrelsen tager stilling til, hvilke kommunale arealer, der skal udbydes til salg og hvornår. Efterfølgende vil der blive taget stilling til, hvordan masterplanens arealer skal disponeres, til konkrete projektforslag til byggerier og anlæg og til lokalplaner, der fastsætter anvendelser og bebyggelsesprocenter. I forbindelse med lokalplanlægning af de enkelte arealer, vil der være høring og mulighed for borgermøder.

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt masterplanen med tilhørende miljørapport og sammenfattende redegørelse, bliver begge dele offentliggjort. Her kan miljørapporten og den sammenfattende redegørelse påklages med en frist på 4 uger.

Lovgrundlag

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 13, stk. 2 .

Indstilling

Projektdirektøren indstiller,

1. at Masterplan for Albertslund Centrum godkendes som grundlag for den videre udvikling af Albertslund Centrum og
2. at Masterplan for Albertslund Centrum med tilhørende miljørapport og sammenfattende redegørelse offentliggøres.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Leif Pedersen (F) tog forbehold.

Allan Høyer (O) deltog ikke på mødet.

Bilag

Alberstlund Centrum - Masterplan

Masterplan Albertslund Centrum - Miljørapport

Bilag til miljørapport

Sammenfattende redegørelse

Høringssvar - Masterplan Albertslund Centrum

Opsamling - Borgermøde om Masterplan for Albertslund Centrum

Punkt 2: 17.4 Byudvikling/ØU/KB - Godkendelse af udbudsstrategi for Hyldagergrunden

01.00.05-G10-1-18

Anledning

Siden Kommunalbestyrelsen i 2016 besluttede at igangsætte processen med en boligudvikling af Hyldagergrunden i 2016, har forvaltningen oplevet en vedholdende interesse fra udviklerside for boligprojekter på ejendommen. Der skal derfor arbejdes med en udbudsstrategi, der skal være med til at sikre en stor bredde i de konkrete projektforslag ved at konkurrenceudsætte boligudviklingen i en tidlig fase.

Sagsfremstilling

Hyldagergrunden rummer muligheden for at blive en ny spændende bydel i Albertslund med beliggenheden på kanten af byen, tæt på Dyregård og landsby og ud til det grønne område. Realiseringen af natur- og landskabsprojektet Hyldager Bakker vil styrke den kvalitet.

Det er forventningen, at natur- og landskabsprojektet kan være så langt i slutningen af 2021, at boliger kan tages i brug på det tidspunkt. Under forudsætning af, at Fingerplanen endeligt vedtages i foråret 2019. Det betyder, at der allerede nu kan sættes et arbejde i gang med hvordan boligudviklingen kan forløbe.

Udbudsstrategi

Forvaltningens vurdering er, at der er god mulighed for, at der vil komme en række forskellige og interessante bud på en boligudvikling af Hyldagergrunden. For at sikre, at der bliver arbejdet målrettet og i en tæt dialog med kommunen om hvordan en helt ny bydel skal forme sig, hvem den skal rette sig mod og hvordan den kan tilføre Albertslund endnu en velfungerende boligbebyggelse, anbefales det fra start at få en række kvalificerede og visionære bud. Det kan ske gennem en åben tilbudsfase.

Frem for et almindeligt udbud eller en projektudvikling kun med forkøbsret kan en åben tilbudsfase, hvor udviklere kan komme med tilbud i form af visions- og idéoplæg til en boligbebyggelse, give den ønskede bredde i projektforslagene. Incitamentet for udviklerne til at komme med et gennemarbejdet oplæg er, at den udvikler, der bliver valgt til at arbejde videre med projektet, får tilkendt en forkøbsret til ejendommen. Som modydelse for forkøbsretten skal udvikler til gengæld udarbejde et egentligt dispositionsforslag og betale for udgiften til forslaget. Selve aftalen om forkøbsret bør indeholde et krav om et tæt samarbejde med kommunen og om borgerinddragelse i fasen inden udvikler skal aflevere sit dispositionsforslag.

Formålet med at konkurrenceudsætte forkøbsretten ved at gennemføre en visions- og idéfase er at sikre en projektudvikling på markedsmæssige vilkår, at give en åbenhed om betingelserne og rammerne for tildeling af forkøbsretten. Ligesom det er forventningen, at der vil komme en større bredde i projektforslagene og, at det endelige projektforslag vil blive mere gennemarbejdet i et tæt samarbejde med kommunen.

Proces

Processen i udbudsstrategien er, at Kommunalbestyrelsen igangsætter en tilbudsfase og efter en vurdering af de indsendte visions- og ideoplæg vælger det udviklerteam, der bedst lever op til en række på forhånd definerede kriterier og krav. Udviklerteamet vælges til at udarbejde et egentligt forslag til en disponering af arealet og til en ny boligbebyggelse. I den proces vil også indgå borgerinddragelse og udarbejdelse af lokalplan. På baggrund af dispositionsforslaget kan Kommunalbestyrelsen igangsætte et offentligt udbud af ejendommen til salg. Udvikler kan så her udnytte sin forkøbsret og matche indkomne tilbud eller erhverve arealet til den fastsatte mindstepris.

Forvaltningen fik i den tidlige fase udarbejdet en målgruppeanalyse for at finde ud af, hvordan forskellige borgere ser på det at bosætte sig i et kommende boligområde på Hyldagergrunden. Der blev i målgruppeanalysen spurgt til hvilke kvaliteter og muligheder sådan et sted skal have. Målgruppeanalysen gav en række hovedbudskaber og udsagn om fællesskaber, generationer og egen bolig. Resultatet af målgruppeanalysen blev fremlagt og drøftet på temamøde i Kommunalbestyrelsen 10. januar 2017 og tages med i det videre arbejde med omdannelsen af Hyldagergrunden til et nyt boligområde.

Budgetaftale 2019 fastlægger, at byggeretter sælges til ejerboliger, herunder rækkehuse og bofællesskaber, i det 1 - 2 grunde øremærkes til bofællesskaber. Og at et mindre antal grunde kan sælges til enkelt- eller dobbelthuse. Dette vil indgå i arbejdet med udbudsstrategien.

Kommunalbestyrelsen vil på et kommende møde behandle materialet til tilbudsfasen og fastlægger i den forbindelse de mål og kriterier, der skal ligge til grund for udvælgelse af udvikler visions- og idéfasen. Indholdet i en aftale om forkøbsret, krav til det dispositionsforslag og til den proces udvikler skal bidrage med, vil blive behandlet på samme møde.

Økonomi

Udgifterne til udarbejdelse af materiale til tilbudsfasen finansieres af allerede frigivne midler til Albertslund Midtby.

Indstilling

Projektdirektøren indstiller,

1. at udbudsstrategi for Hyldagergrunden godkendes og
2. at udarbejdelse af materiale til tilbudsfase og aftale om forkøbsret igangsættes til godkendelse i Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Brian Palmund (V) tog forbehold.

Allan Høyer (O) deltog ikke på mødet.

Bilag

Hyldagergrunden - Målgruppeanalyse

Punkt 3: 17.4 Byudvikling/ØU/KB - Projektudviklingsaftale for del af Albertslund Centrum

82.02.00-G10-8-18

Anledning

Citycon har udarbejdet masterplan med tilhørende miljørapport for en udvikling af del af Albertslund Centrum. Masterplanen angiver en række hovedprincipper for udviklingen, der blandt andet over de kommende år vil tilføre området et større antal boliger, en bygningsstruktur med punktvis høje bygninger og en aktivering af niveauerne i centeret. I forbindelse med Kommunalbestyrelsens godkendelse af masterplan og miljørapport efter endt høring, skal der tages stilling til, hvordan den videre udvikling af den del af Albertslund Centrum skal forløbe.

Sagsfremstilling

Masterplanen lægger op til, at udviklingsplanen, der selv om den realiseres i etaper og over tid, sker efter de samme hovedprincipper i en helhedsløsning. Der er også en række forhold, der udover størrelsen på arealet giver udviklingsplanen en vis kompleksitet. For eksempel skal parkeringsnormer opfyldes i de enkelte etaper samtidig med, at der fra start skal være en plan for, hvordan parkeringen er løst, når hele centeret er udviklet. Butikker, boliger, kontorer og anvendelser skal også fra tænkes ind i en samlet disponeringsplan med et blik på et bæredygtigt udbud i fremtiden.

Masterplanen gælder for de arealer, der ligger nord for Nordmarks Allé, syd for Albertslund Station, øst for Stationsporten og vest for Musikteatret, inklusive del af Vognporten. På arealer, som Citycon og Albertslund Kommune ejer.

Albertslund Centrum ApS. har på baggrund af masterplanen ønsket at indgå et mere formaliseret og forpligtende samarbejde med Albertslund Kommune om en udvikling af Albertslund Centrum. Og med baggrund i, at Citycon er ejer af størstedelen af butiksejendommene i masterplanområdet, er det derfor forvaltningens indstilling, at Albertslund Kommune indgår en projektudviklingsaftale med Albertslund Centrum ApS.

Projektudviklingsaftale med forkøbsret

Aftalen er en gensidig aftale, der fordrer, at der arbejdes mere konkret med en udvikling af de enkelte delområder i masterplanen gennem disponeringsforslag og skitseprojekter, at der udarbejdes plangrundlag, der muliggør udviklingen og, at der efterfølgende gennemføres en række offentlige udbud af de kommunalt ejede ejendomme.

Forkøbsretten betyder, at Albertslund Centrum ApS. har mulighed for at matche det bedste købstilbud på den udbudte ejendom eller erhverve ejendommen til mindsteprisen, hvis der ikke er andre tilbud eller de ligger under den angivne mindstepris. Albertslund Centrum ApS. kan overdrage sin forkøbsret til et 100 % ejet datterselskab, hvor al anden overdragelse kræver samtykke fra Albertslund Kommune.

Som modydelse til forkøbsretten skal Albertslund ApS. levere et forslag til hvordan masterplanområdet planlægges disponeret og skitseprojekter for de enkelte delområder eller byggefeltet. Derudover også et skitseprojekt for hvordan en ændring af Vognporten ud mellem centeret og musikteater og bibliotek kan se ud.

Aftalen omfatter en udvikling af følgende delområder eller byggefeltet: 1) 5bs, del af 7000al, 2) 5cb, 5ca, 5dp, 3) 5dr og 4) 5cn. Iht. til afgrænsningen i Masterplan for Albertslund Centrum.

Aftalens forløb

Når projektudviklingsaftalen er godkendt og underskrevet af begge parter udarbejder Albertslund Centrum ApS. et disponeringsforslag med udgangspunkt i masterplanens område. Forslaget skal redegøre for, hvordan det afgrænsede område udlægges til boliger, butikker, parkering mv. Og der skal gøres rede for bebyggelsesprocenter, højder og antal etager. Derefter kan Albertslund Kommune udarbejde forslag til en rammelokalplan.

Skitseprojekt for det første delområde eller byggefelt skal både danne grundlag for udarbejdelsen af et lokalplanforslag og for en fastsættelse af en mindstepris for ejendommen, som parterne bliver enige om og som vil fremgå af det efterfølgende udbud. På baggrund af lokalplanforslag og skitseprojekt, kan Albertslund Kommune herefter gennemføre et offentligt udbud og et salg af ejendommen.

Der er ikke noget i vejen for, at Albertslund Centrum ApS. kan sende et materiale til kommunen, der gør det muligt at udarbejde både rammelokalplan og lokalplan for det første delområde eller byggefelt. Det er op til Albertslund Centrum ApS., hvornår det aftalte materiale leveres.

Der er dog lagt en række tidsbegrænsninger ind i aftalen. Der må ikke gå mere end et år efter, at aftalen er indgået, før parterne er enige om indholdet i disponeringsforslaget. Der skal ligge et godkendt skitseprojekt for det første byggefelt et år efter, at rammelokalplanen er vedtaget. Og kommunen skal igangsætte udbud af et delområde senest et halvt år efter, at lokalplanen er godkendt og upåklaget. Tidsfristerne kan kun forlænges, hvis parterne aftaler det.

Andre betingelser i aftalen

Når Albertslund Kommune udbyder de enkelte ejendomme til salg, er der i aftalen deklareret en byggepligt inden for en tidsfrist. Overholdes den ikke af ejer, kan Albertslund Kommune kræve ejendommen tilbageskødet. Der er ligeledes deklareret et forbud mod videresalg af ejendommen hvis den ikke er bebygget uden samtykke fra Albertslund Kommune.

Første etape Posthusgrunden

Kommunalbestyrelsen har tidligere besluttet at sende Posthusgrunden i udbud, som er første etape i udviklingsplanen. Det er forventningen, at rammelokalplan, skitseprojekt, lokalplanforslag og udbud vil ske i 2019. Rækkefølgen af de næste etaper er ikke fastlagt og vil blive aftalt nærmere.

Indstilling

Projektdirektøren indstiller,

1. at Albertslund Kommune indgår Projektudviklingsaftale af 01.11.2018 med Albertslund Centrum ApS. omfattende udvikling af arealer i Albertslund Centrum.

Beslutning

Der blev stemt om indstillingen.

A, C og V tiltrådte.

F kunne ikke tiltræde.

Indstillingen blev tiltrådt. SF ønsker ikke, at matr. nr. 5 cn indgår i projektet.

Allan Høyer (O) deltog ikke på mødet.

Bilag

Projektudviklingsaftale 01.11.2018

Albertslund Centrum Masterplan 29.06.2019

Miljørapport

Kvalitetsprogram for det centernære Albertslund

Bilag 4 - Kortbilag over projektområde

Minimumskrav til skitseprojekt mm.

Deklaration om byggepligt mv.

Punkt 4: 17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden - november

00.01.00-I00-1-18

Beslutning

Intet.

Punkt 5: 17.4 Byudvikling - Orientering fra Projektdirektøren - november

00.01.00-I00-1-18

Sagsfremstilling

A - Udkast til udviklingsplan for det centernære Albertslund

B - Nyt om fængslet - mundtligt

C - Udstilling om de aktuelle byudviklingsprojekter i forhal og på hjemmesiden - mundtligt

Indstilling

Projektdirektøren indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning

Orienteringen taget til efterretning.

Bilag

A - Udvikling det centernære Albertslund - Udkast

Punkt 6: Eventuelt

00.01.00-I00-1-18

Beslutning

Der holdes dialogmøder med grundejerforeningen i Hersted Industripark.