

REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 18-01-2022

Mødedato Tirsdag d. 18. januar 2022 kl. 18:00

Mødested Kommunalbestyrelsessalen

Indholdsfortegnelse

Tema - Introduktion, byudvikling, miljø og teknikområdet.....	3
§17,4 Byudvikling/MBU - Orientering om Vridsløse.....	4
MBU/ØU/KB - Ændring af projekt for boliger på Smedeland 8.....	5
MBU - Orientering fra formanden.....	7
MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	8
MBU - Eventuelt.....	9
Underskriftsblad.....	10

Punkt 1: Tema - Introduktion, byudvikling, miljø og teknikområdet

00.00.00-I00-57-21

Anledning

Introduktion af byudvikling, miljø og det tekniske område for Miljø- og Byudvalget.

Sagsfremstilling

Miljø- og Byudvalget præsenteres for byudvikling, miljø samt teknikområdet ud fra følgende:

- Organisering og nøgletal
- Politikker og strategier
- Borgervinklen
- Opgaver i afdelingen
- Væsentligste udfordringer de kommende år

Introduktionen vedhæftes referatet.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Miljø- og Byudvalget tager introduktionen af det miljø- og tekniske område til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke i mødet.

Bilag

Intro direktør

Intro MiljøTeknik afd

Punkt 2: §17,4 Byudvikling/MBU - Orientering om Vridsløse

00.00.00-I00-34-21

Anledning

Som introduktion til projektet for §17,4 Byudvikling og Miljø- og Byudvalgets nye medlemmer, og som baggrund for den kommende behandling af forslag til masterplan for Vridsløse præsenteres udvalgene for projektet Vridsløse.

Præsentationen gives samtidig til begge udvalg.

Sagsfremstilling

§17,4 Byudvikling og Miljø- & Byudvalget introduceres for den proces, der har forløbet for udviklingen af Vridsløselille fængsel via præsentation på mødet.

Præsentationen giver udvalgene en status på, hvor langt projektet er, samt hvilke beslutninger, der tidligere er truffet, og hvilke samarbejder, der er indgået.

Oplægget skal fungere som introduktion til projektet for udvalgenes nye medlemmer, og som baggrund for den kommende behandling af forslag til masterplan for Vridsløse, der forventes behandlet på udvalgmøderne i februar og marts, forud for den 8 ugers offentlige høring.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Historik

Beslutning fra Udvalget for Byudvikling (§17, stk. 4), 18. januar 2022, pkt. 5:

Tiltrådte indstillingen.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke i mødet.

Bilag

Oplæg til 174 - proces Vridsløse - jan 2022 - uden noter.pptx

Punkt 3: MBU/ØU/KB - Ændring af projekt for boliger på Smedeland 8

01.02.05-P16-1-20

Anledning

Kommunalbestyrelsen skal beslutte at fortsætte lokalplanlægning for Smedeland 8 ved en ændring af projektet.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen igangsatte den 12. november 2019 lokalplanlægningen for boliger på Smedeland 8 (se bilag). Hensigten hermed var at give mulighed for at omdanne og bygge til på den eksisterende kontorbygning, samt etablere parkering på terræn og opholdsarealer på terræn og tagterrasser.

Efterfølgende har Kommunalbestyrelsen i maj 2020 vedtaget Masterplan Hersted 2045, og i september 2021 besluttede Kommunalbestyrelsen at sende Forslag til kommuneplantillæg 15 - Byomdannelse af Hersted Industripark i høring.

Som en del af lokalplanlægningen for Smedeland 8 er der samtidigt arbejdet med miljøvurdering. I arbejdet med miljøvurdering har det vist sig, at der ikke kan skabes sikkerhed for, at støjbelastningen af de fremtidige indendørs- og udendørsopholdsarealer, vil være bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, jf. planlovens § 15 a, Stk. 2

Albertslund Kommune kan jf. planloven § 15 a kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, såfremt lokalplanen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Forvaltningen har løbende været dialog med grundejer om projektet og de støjmæssige udfordringer.

På baggrund af dialogen samt at det ikke er lykkedes grundejer at udleje kontorbygningen grundet manglende efterspørgsel, anmoder grundejer om, at der arbejdes videre med lokalplanlægning for et ændret projekt med en stigning i bebyggelsesprocent til 175. Grundejer finder, at dette vil skabe grundlag for en business-case, der gør det økonomisk muligt at nedrive den eksisterende kontorbygning, og efterfølgende opføre en ny bebyggelse på ejendommen, hvor miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes på de indendørs- og udendørsopholdsarealer.

Forvaltningen vurderer, at det eksisterende projektet, som vist ved igangsættelsen af lokalplanlægningen, ikke kan leve op til planlovens § 15 a, Stk. 2, og at arbejdet med planlægning for det konkrete projekt på ejendommen bør standses.

Forvaltningen vurderer videre, at det eksisterende projekt ikke lever op til visioner og målsætninger i Masterplan Hersted 2045, samt retningslinjer og rammer for højder, parkering i konstruktion og fælles opholdsarealer i forslag til kommuneplantillæg 15. Det er samtidig vurderingen, at et ændret projekt forventes at leve op til visionerne for i masterplan Hersted 2045, og rammer og retningslinjer for højder, parkering i konstruktion og fællesopholdsarealer i kommuneplantillæg 15.

Kommuneplantillæg 15 fastlægger en maks. bebyggelsesprocent for området på 150. Et ændret projekt med bebyggelsesprocent på 175 forudsætter, at der udarbejdes kommuneplantillæg, hvor bebyggelsesprocenten for ejendomme forhøjes.

Det er forvaltningens vurdering, at byudvikling af ejendomme med kontorbygninger, der ikke kan konverteres til følsom anvendelse (boliger eller kontor) grundet de vejledende støjgrænser for indendørs- og udendørsopholdsarealer, ofte forudsætter en højere bebyggelsesprocent end fastlagt i forslag til kommuneplantillæg 15, for at få udviklers business-case til at hænge sammen. Dette skyldes, at kontorbygninger værdisættes højt bl.a. i den offentlige ejendomsvurdering. I forlængelse heraf, og i overensstemmelse med praksis i nærværende sag, vil der ved Kommunalbestyrelsens eventuelle behandling af igangsættelse af lokalplanlægning for denne type ejendomme, samtidigt skulle træffes beslutning om en evt. forhøjelse af bebyggelsesprocenten.

Forvaltningen anbefaler, at der arbejdes videre med planlægning for et ændret projekt, der er i overensstemmelse med masterplanen og kommuneplantillæg 15, i det bebyggelsesprocenten for projektet på Smedeland 8 dog fastlægges til maks. 175 %. Årsagen til anbefalingen er, at der er en eksisterende kontorbygning i 3 etager på ejendommen, som ikke kan leve op til de vejledende støjgrænser, ved konvertering til følsom anvendelse, samt at grundejer ikke kan finde lejere og anvendelse til bygningen.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at projektet for Smedeland 8 ændres og arbejdet med lokalplanlægning fortsættes.

Beslutning

Sagen blev sendt tilbage til forvaltningen, idet sagen suppleres med en visuel tegning samt oplysning om dialogen med bygherren.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Startredegørelse godk. af KB - november 2019

Punkt 4: MBU - Orientering fra formanden

00.00.00-I00-37-21

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. Opfølgning på det praktiske i forhold til KL Miljø- og Tekniktopmøde i april.

B. Procedure for spørgsmål fra udvalgsmedlemmer.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke i mødet.

Punkt 5: MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.00.00-I00-38-21

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. Referat fra bestyrelsesmøde i BIOFOS af 3. december 2021.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

A. Beslutningsreferat fra bestyrelsesmøde 3. dec. 2021

Punkt 6: MBU - Eventuelt

00.00.00-I00-39-21

Anledning

Eventuelt.

Beslutning

- a) Spørgsmål til belysning på ny cykelsti mod Taastrup i Hylder Bakker. Der opsættes belysning i Albertslund.
- b) Oplysning om App affaldssortering.

Punkt 7: Underskriftsblad

00.00.00-I00-40-21

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der godkendes digitalt ved mødets afslutning.

Indstilling

Formanden indstiller,

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

Beslutning

.