

REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 27-08-2024

Mødedato Tirsdag d. 27. august 2024 kl. 16:01

Mødested Hersted, Smedeland 36 (deltagelse på §17,4 Byudvikling)

Mødedeltagere Forperson Marianne Burchall (A), Dogan Polat (A), Lars Gravgaard
Hansen (C), Billal Zahoor (C), Claus Rasmussen (V), Birgit Hauer
(F), Bodil Garde (Ø)

Indholdsfortegnelse

Tema - Besøg i Hersted (fælles for §17,4 Byudvikling & MBU).....	3
§ 17.4 Byudvikling - Byomdannelse af Naverland 2 og Smedeland 7.....	4

Punkt 1: Tema - Besøg i Hersted (fælles for §17,4 Byudvikling & MBU)

00.01.00-A00-3-23

Anledning

§17,4 - Byudvikling besøger byggeriet på Smedeland 38 i Hersted med henblik på at se og høre om projektet.

Sagsfremstilling

Som tidligere aftalt på et udvalgsmøde i §17,4 - Byudvikling besøger udvalget byggeriet på Smedeland 38, hvor der er forventet indflytning primo 2025.

Program for besøg på Smedeland 38 i Hersted:

- Kl. 16.00 – Udvalgene mødes ved Smedeland 36 i Hersted (se kort)(obs på mødested er nr. 36)
- Kl. 16.10 – Morten Jensen fra Raundahl & Moesby fortæller om status på byggeriet herunder på boligsammensætning, fællesfaciliteter og udlejning
- Kl. 16.30 – Morten Jensen fra Raundahl & Moesby viser rundt på byggepladsen (der er ikke om sikkerhedsudstyr på besigtelsen)
- Kl. 17.00 - Besøg afsluttes og mødet fortsættes på Smedeland 36

Der er mulighed for at parkere i forbindelse med byggepladsen, på p-pladsen bag Smedeland 36 eller på vejen.

Dele af programmet foregår udenfor.

Miljø- og Byudvalget er inviteret til at deltage under besøget.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at temaet tages til efterretning.

Historik

Beslutning fra Byudvikling (§17, stk. 4), 27. august 2024, pkt. 2:

Tiltrådte indstillingen.

Vivi Nør Jacobsen (F) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Birgit Hauer (F) og Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Kort_Mødested_Besøg på Smedeland_27.august 2024

Punkt 2: § 17.4 Byudvikling - Byomdannelse af Naverland 2 og Smedeland 7

01.02.05-P16-8-24

Anledning

Forvaltningen fremlægger oplæg til byomdannelse af Naverland 2 samt naboejendommen Smedeland 7.

Sagsfremstilling

Naverland 2 indeholder i dag udelukkende erhvervslejemål til kontor. Lejemålenes størrelse og indretning matcher ikke længere efterspørgslen, og de fysiske rammer gør det ikke muligt at modernisere dem til den størrelse og standard, som efterspørges i dag. Ejer ønsker derfor at omdanne den øverste halvdel af bygningen til boliger.

Ejendommen, som blev bygget i 1971 af Dansk Totalentreprise, er kendt som et vartegn i Hersted Industripark. Bygningen er omtalt i publikationen "Kulturarv i industrilandskaberne i Albertslund Kommune", Kroppedal Museum 2012, og i kommuneplanen er den udpeget som en af de bygninger, der ikke må nedrives, uden at der er foretaget en registrering af arkitektonisk/kulturhistorisk bevaringsværdi. Ejer, Velliv Ejendomme, ønsker ud fra et bæredygtighedsperspektiv at bevare bygningen, da genanvendelse af eksisterende bygninger har et meget lavere klimaaftryk end nedrivning og nybyggeri. De øverste etager ønskes omdannet til boliger, og den nuværende parkeringsplads kan blive til et grønt gårdrum omkranset af rækkehuse i 2½ etage mod syd og vest. Stueetagen tænkes anvendt til fælleslokaler, der i dagtimerne kan anvendes af erhvervslejerne og om aftenen og i weekenderne kan anvendes af beboerne.

Ejer af naboejendommen, Smedeland 7, ønsker også at gå i gang med byomdannelse. Her forudsættes den eksisterende, lave bebyggelse nedrevet og erstattet af en karrebebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanen og 'Principperne'. Foreløbige skitser af de to projekter blev kort præsenteret for Kommunalbestyrelsen på temamødet om byudvikling 11. juni 2024.

Ejerne af Naverland 2 og Smedeland 7 har indledt et samarbejde om en fælles plan, hvor eksempelvis opholdsarealer, parkering og fælleslokaler kan fungere på tværs af de to ejendomme. Det er tanken, at der udarbejdes en samlet lokalplan for de to ejendomme.

Naverland 2 ligger i et område, der i kommuneplanen er udlagt til etagebolig- og tæt-lav boligbebyggelse samt kontor- og serviceerhverv i højst 6 etager og med en bebyggelsesprocent på max. 150. Bebyggelsesprocenten er i dag 190. Ændret anvendelse af ejendommen som foreslået forudsætter derfor, at der fastsættes en højere bebyggelsesprocent for denne ejendom end for de øvrige ejendomme i området. Det kan ske i form af et kommuneplantillæg. På enkelte punkter, herunder bygningshøjder, vil omdannelsen af Naverland 2 ligeledes afvige fra 'Princippet for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1'.

På mødet vil forvaltningen fremlægge de foreløbige skitser til omdannelse af Naverland 2 og Smedeland 7 til drøftelse med henblik på, at 17.4-udvalget kan fremsætte bemærkninger til brug for det videre arbejde frem mod en startredegørelse til behandling i MBU og Kommunalbestyrelsen. Som led i det videre arbejde frem mod en startredegørelse er bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske værdi desuden ved at blive kortlagt i samarbejde med Kroppedal Museum.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at udvalget drøfter sagen og kommer med eventuelle bemærkninger fra udvalget til brug for det videre arbejde med byomdannelse på Naverland 2 og Smedeland 7.

Historik

Beslutning fra Byudvikling (§17, stk. 4), 27. august 2024, pkt. 3:

Udvalget drøftede oplæg til byomdannelse af Naverland 2 og Smedeland 7. Udvalget understregede, at der fortsat skal være erhvervsaktiviteter i Hersted, og at en blanding af boliger og erhverv, som det foreslåede, derfor er i tråd med visionerne for omdannelsen af Hersted. Udvalget lagde også vægt på, at udviklingen af den nuværende bygning på Naverland 2 skal leve op til kommunens bæredygtighedsambitioner, herunder genanvendelse af materialer, i tråd med kommunens klimaplan.

Vivi Nør Jacobsen (F) deltog ikke på mødet.

Beslutning

Tiltrådte §17,4 Byudviklings beslutning.

Birgit Hauer (F) og Bodil Garde (Ø) deltog ikke på mødet.

Bilag

Naverland 2 og Smedeland 7