

REFERAT Miljø- og Byudvalget d. 16-05-2017

Mødedato Tirsdag d. 16. maj 2017 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

MBU - Orientering fra formanden.....	3
MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - maj.....	4
MBU/ØU/KB - Partnerskabsaftale seniorbofællesskaber KAB og Albertslund Kommune.....	6
MBU/ØU/KB - Forslag til Lokalplan 13.6 og kommuneplantillæg 8 - Blokland.....	7
MBU/ØU/KB - Endelig vedtagelse af Lokalplan 2.10 og Kommuneplantillæg 7 - Herstedøstervej 2	9
MBU/ØU/KB - Dispensation fra lokalplan 24.1, Risby Landsby.....	11
MBU/ØU/KB - Dispensation fra lokalplan til bibeholdelse af hegn.....	12
MBU/ØU/KB - Strategi for kobling af cykel og letbane i LOOP CITY.....	14
MBU/ØU/KB - Grønt område ved VA 4 Rækkes beboerhus, Hjortens Kvt. - brugsaftale.....	15
MBU/ØU/KB - Ny afskrivningstakst for fjernvarmetilslutningsanlæg for større ejendomme.....	17
MBU/ØU/KB - Anlægsregnskab for renovering af fjernvarmeledninger i Randager.....	18
Eventuelt.....	19

Punkt 1: MBU - Orientering fra formanden

00.01.00-I00-4-16

Beslutning

Intet.

Punkt 2: MBU - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse - maj

00.01.00-I00-4-16

Sagsfremstilling

A - Status på affaldsordningerne - april 2017

B - Kanalprojektet - arbejdets stade

C - Fund af Legionella i det varme vand i Rådhusdammen

D - Høringssvar om råstof

E - Proces for kommuneplan 2017

F - Modernisering af planloven

G - Referat fra Brugergruppens møde den 30. marts 2017

H - Vestforbrænding - referat fra bestyrelsesmøde nr. 407, marts 2017

I - BIOFOS - referat fra bestyrelsesmøde marts 2017

J - VEKS - referat fra bestyrelsesmøde december 2016

K - HOFOR - Vand og spildevandsrapport 2017

L - HOFOR - referat fra bestyrelsesmøde april 2017

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Bilag

A - Status på de nye affaldsordninger - maj 2017

B - Kanalprojekt - status maj 2017

C - Fund af Legionella i det varme vand i Rådhusdammen

D - Høringssvar til Råstofplan 2016, grusgrav ved Vridsløsemagle

E - Orientering om proces for kommuneplan 2017

F - Orientering om modernisering af planloven

H - Referat bestyrelsesmøde 407 - 29. marts 2017

I - Forhandlingsprotokol fra bestyrelsesmøde 24. marts 2017.pdf

J - Referat af VEKS ' bestyrelsesmøde nr. 176 - 09.12.2016.pdf

K - HOFOR Rapport Vand og Spildevand 2016.pdf

L - HOFOR - bestyrelsesreferat 060417

M - Referat fra Brugergruppemøde marts

Punkt 3: MBU/ØU/KB - Partnerskabsaftale seniorbofællesskaber KAB og Albertslund Kommune

03.02.00-A00-1-17

Anledning

I Budgetaftale 2017 blev det besluttet, at 17,4 udvalget for Innovation og Velfærd skulle fortsætte arbejdet med etableringen af seniorbofællesskaber i Roholmparken. Udvalget holdt i januar møde om hvilke modeller, der netop nu arbejdes med for den type boliger. Her fortalte KAB om baggrunden for deres byggerier og den borgerproces, der er med til at realisere seniorbofællesskaberne. Et borgermøde i april viste en meget stor interesse for fremover at kunne finde en almen eller privat seniorbolig i Albertslund. Forvaltningen indstiller derfor, at KAB og Albertslund Kommune indgår en partnerskabsaftale om almene seniorbofællesskaber, der muliggør opførelsen af et alment seniorbofællesskab i Roholmparken.

Sagsfremstilling

I april 2017 blev der afholdt et borgermøde, hvor mange interesserede borgere var mødt op for at høre KAB fortælle om nye seniorbofællesskaber og Bo Vest om den igangværende renovering af de mange almene boligområder i Albertslund. På mødet blev der drøftet boligstørrelser, det økonomiske niveau for en almen ny eller renoveret bolig, kriterier for at blive en del af et kommende bofællesskab, muligheden for en privat senioregnet bolig og næste skridt i processen. Der blev lagt op til et opfølgende møde inden sommer (8. juni) og der blev orienteret om, at der arbejdes med Roholmparken som det første mulige sted for et alment seniorbofællesskab.

KAB realiserer i øjeblikket en række almene seniorbofællesskaber rundt om i landet, hvor de dels står for processen med at etablere en eller flere beboergrupper, dels står for selv byggeriet og den kommende administration. En partnerskabsaftale med KAB skal fungere som et fælles grundlag som parterne arbejder ud fra. Partnerskabsaftalen med KAB forhindrer ikke, at der indgås lignende aftaler med andre boligselskaber, herunder Bo Vest, om at etablere andre bofællesskaber i Albertslund. Der skal udarbejdes ny lokalplan for en boligbebyggelse i Roholmparken. Partnerskabsaftalen indgås i juni 2017, hvorefter processen med først lokalplan så etablering af beboergrupper kan begynde.

Målet med en seniorbebyggelse i Roholmparken er at skabe et alment alternativ til den private bolig, der måske synes for stor eller hvor der er for meget have eller hus at passe. Men også at give mulighed for at indgå i en type fællesskab, der er attraktivt for seniorer. En boform, der både giver mulighed for at være privat og fælles i samme bebyggelse.

Seniorboligen kan dermed være med til at understøtte en frigørelse af større boliger til f.eks. børnefamilier, der har brug for mere plads.

Aftalen lægger op til, at der opføres to bofællesskaber med 25 boliger i hver, så de to bofællesskaber kan dele fælles faciliteter. Der arbejdes mod at opføre dem som rækkehuse i 2 - 3 etager, men med ét plans lejligheder. I aftalen ligger også, at det skal undersøges om der sammen med den almene bebyggelse kan skabes interesse for at opføre en privat seniorboligbebyggelse.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Albertslund Kommune og KAB indgår partnerskabsaftalen om seniorbofællesskaber.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Flemming Jørgensen (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Partnerskabsaftale KAB og Albertslund Kommune - Seniorbofællesskaber

Punkt 4: MBU/ØU/KB - Forslag til Lokalplan 13.6 og kommuneplantillæg 8 - Blokland

01.02.05-P16-7-17

Anledning

Kommunalbestyrelsen har den 7. februar 2017 besluttet, at der skal udarbejdes nyt plangrundlag for boligområdet Blokland.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 13.6 og forslag til kommuneplantillæg 8 skal vedtages af Kommunalbestyrelsen til offentlig høring i mindst 8 uger. Kommunalbestyrelsen skal også træffe afgørelse om, hvorvidt planforslagene er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering.

I forbindelse med den mulige renovering af VA (BO-VEST, Vridsløselille Andelsboligforening) afd. 7 Blokland, blev der i 2010 udarbejdet en statusrapport, der pegede på flere fysiske udfordringer i bebyggelsen. Dette resulterede i udarbejdelsen af en helhedsplan, som blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 11. december 2012. Der har siden været en del justeringer i dialog med Albertslund Kommune og Landsbygefonden (LBF). Den justerede Helhedsplan fra 2014 er godkendt på beboermøde og af VA's organisationsbestyrelse.

Med renoveringen er der behov for, at der udarbejdes et nyt plangrundlag, idet der ønskes etableret 16 nye taglejligheder i Blok F. Planforslagene er udarbejdet i tæt samarbejde med BO-VEST og er i overensstemmelse med de overordnede strukturer og intentioner i den justerede helhedsplan fra juni 2014.

Forslag Lokalplan 13.6 - Blokland

Formålet med lokalplanen for Blokland er, ud over at indrette en tagetage med 16 boliger, at give mulighed for en gennemgribende modernisering af bebyggelsen der sikrer, at bebyggelsen i fremtiden er et attraktivt og trygt boligområde, der kan tiltrække og fastholde beboerne. Dette gøres ved bl.a. at bryde bebyggelsen op i mindre blokke for dermed at skabe større åbenhed og variation i bebyggelsen. Samtidig udvides og sammenlægges nogle af boligerne, hvilket betyder, at boligudbuddet samlet set falder fra 303 boliger til 292 boliger, inklusive de nye tagboliger. Forslaget til lokalplan regulerer endvidere, hvordan det endelige byggeri kommer til at fremstå. Og med en bestemmelse om indretning af anlæg, der kan tilbageholde eller nedsive regnvand fra de befæstede arealer, skal lokalplanen bidrage til at forberede området til at modtage stigende nedbørsmængder.

Forslag Kommuneplantillæg 8 - Blokland

For at bringe Forslag til lokalplan 13.6 Blokland i overensstemmelse med Kommuneplan 2013, er Forslag til kommuneplantillæg 8 udarbejdet for at ændre rammebestemmelserne for rammeområde B36. Forslag til kommuneplantillæg 8 muliggør, at den maksimale bygningshøjde ændres fra 15,5 m til 20 m, at antallet af max. etager ændres fra 4 til 5 og at bebyggelsesprocenten øges fra 57% til 60%.

Screening for miljøvurdering - Blokland

Der er foretaget en miljøscreening af Forslag til lokalplan 13.6 samt Forslag til kommuneplantillæg 8. Lokalplanen har til formål at sætte rammerne for den planlagte bygningsrenovering af boligbebyggelsen i Blokland. Lokalplanen sætter rammerne for den udvendige ændring af bygninger og friarealer. Der ændres ikke væsentligt ved bebyggelsens overordnede struktur og omfang. Den samlede bygningsrenovering vil give en stor indvirkning på bomiljøet i bebyggelsen. Men en væsentlig del af renoveringen reguleres ikke af lokalplanen, som f.eks. sammenlægning af boliger og renovering af de indvendige dele af bygningerne. Ud fra dette har forvaltningen vurderet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af planerne.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 om Lov om planlægning

Lov nr. 425 af 18/05/2016 om Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Kommunikation

Der er foretaget forhøring hos Kroppedal Museum, der har vurderet, at der ikke vil være arkæologiske interesser på de berørte arealer, da eventuelle jordfaste fortidsminder vurderes at være ødelagt ved jordarbejder i forbindelse med den eksisterende bebyggelse.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Forslag til Kommuneplantillæg 8 til Kommuneplan 2013 vedtages, og sendes i offentlig høring i minimum 8 uger,
2. at Forslag til Lokalplan 13.6 Blokland vedtages, og sendes i offentlig høring i minimum 8 uger og
3. at Kommunalbestyrelsen godkender, at der ikke udarbejdes miljøvurdering for ovenstående planforslag.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen, idet udvalget foreslår sidste linie i § 9.11 stryges.

Ebbe Rand Jørgensen (Ø) tog forbehold.

Flemming Jørgensen (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Screening - Miljøvurdering

Forslag til kommuneplantillæg 8 - Blokland

Forslag_Lokalplan 13.6

Blokland - helhedsplan

Punkt 5: MBU/ØU/KB - Endelig vedtagelse af Lokalplan 2.10 og Kommuneplantillæg 7 - Herstedøstervej 27-29

01.02.05-G01-11-16

Anledning

Kommunalbestyrelsen besluttede på sit møde den 7. februar, at sende Forslag til Lokalplan 2.10 Herstedøstervej 27-29 og Forslag til kommuneplantillæg 7 i offentlig høring, samt træffede afgørelse om, at planforslagene ikke skulle miljøvurderes.

Sagsfremstilling

En virksomhed på ejendommen har tidligere henvendt sig og efterspurgt muligheden for at kunne afholde selskaber med tilkøb af mad fra firmaet. Det er med gældende plangrundlag ikke muligt at drive restaurationsvirksomhed. Dette kræver nyt plangrundlag, som kommunalbestyrelsen igangsatte den 13. september 2016.

Forslag til lokalplan

Herstedøstervej 27-29 er i dag omfattet af delområde 3 i lokalplan 2.6, Røde Vejmølle Industripark. Eksisterende lokalplan muliggør produktion, industri, værksted, lager og engrossalg, men ikke restaurationsvirksomhed.

Formålet med lokalplan 2.10 er at lovliggøre serviceerhverv som restaurationsvirksomhed og cafe.

Forslag til Lokalplan 2.6 er vedtaget 9. april 2013. Ved lokalplanforslagets endelige godkendelse ophæves lokalplan 2.6 for det område, der er omfattet af lokalplan 2.10.

Tillæg til kommuneplan

Kommuneplantillægget for rammeområde E26 ændrer anvendelse for den del af hidtidige rammeområde E02, som ligger inden for lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg 7 muliggør at området anvendes til produktion, industri, værksted samt serviceerhverv som restaurationsvirksomhed og café.

Kommuneplantillæg 7 annullerer anvendelse til lager og engrossalg.

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 om Lov om Planlægning

Lov nr. 425 af 10/12/2015 om Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Kommunikation

Planforslagene har været sendt i offentlig høring i perioden fra den 10. februar 2017 til den 7. april 2017. Afgørelse om at planforslagene ikke skal miljøvurderes er offentliggjort den 10. februar 2017.

Høringssvar

Der er ikke fremkommet bemærkninger til planforslagene i høringsperioden, og afgørelsen om ikke at gennemføre en miljøvurdering er ikke blevet påklaget.

Forvaltningen anbefaler, at forslag til kommuneplantillæg 7 vedtages endeligt uden ændringer.

Forvaltningen er efterfølgende blevet opmærksom på, at bestemmelserne 13.5 og 14.6 i lokalplanforslag 2.10 vedrørende Grundejerforening er overflødige, da området allerede er udbygget med erhverv og grundejerforening således stiftet. Forvaltningen anbefaler derfor, at de nævnte bestemmelser udgår ved den endelige vedtagelse af lokalplan 2.10.

Lokalplanen inkl. bilag konsekvensrettes svarende til de ændringer kommunalbestyrelsen vedtager, inden den offentliggøres endeligt.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Forslag til kommuneplantillæg 7 vedtages endeligt uden ændringer og
2. at Forslag til lokalplan 2.10 vedtages endeligt med de af forvaltningen anbefalede ændringer.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Flemming Jørgensen (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Forslag til lokalplan 2.10

Historik , Kejserindens Gryder

Forslag til kommuneplantillæg 7

Screeningsskema-Herstedøstervej 27-29 -

Punkt 6: MBU/ØU/KB - Dispensation fra lokalplan 24.1, Risby Landsby

02.00.00-P19-84-16

Anledning

Ejerne af Risbystræde 22 har søgt om dispensation fra lokalplan 24.1 til forskellige byggearbejder.

Sagsfremstilling

Ejerne af Risbystræde 22 ønsker følgende,

- en hæve-/sænke skydedør i husets sydfacade
- 17 m² carport med fladt tag
- 15 m² halvtag
- 12 m² drivhus

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 24.1 for Risby Landsby, delområde B2. Af lokalplanens § 8.1 fremgår at al nybygning, om- og tilbygning samt ændring af eksisterende bygningers ydre fremtræden i øvrigt kun må finde sted med konstruktioner, materialer og farvesætninger som er i harmoni med den tilsigtede landsbykarakter, samt med den pågældende bygnings særlige karakter, og som efter kommunalbestyrelsens skøn, ikke virker skæmmende.

Sagen har været sendt i høring til de høringsberettigede. Ved fristens udløb var der kommet svar fra Risby Grundejerforening og Risbystræde 20. Begge oplyser at de ikke har bemærkninger til det ansøgte.

Forvaltningens bemærkninger

Risbystræde 22 er opført i 1969 og er således ikke et af de gamle landsbyhuse. Forvaltningen skønner derfor at de ønskede ombygninger ikke er med til at forringe landsbykarakteren og heller ikke vil være præcedensskabende. Det forudsættes at bygge- og planlovens øvrige bestemmelser overholdes.

Lovgrundlag

Lokalplan 24.1

Kommunikation

Sagen har været sendt i høring.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra lokalplan 24.1 til at opføre en hæve-/sænke skydedør i husets sydfacade,
2. at der meddeles dispensation fra lokalplan 24.1 til at opføre 17 m² carport med fladt tag,
3. at der meddeles dispensation fra lokalplan 24.1 til at opføre 15 m² halvtag og
4. at der meddeles dispensation fra lokalplan 24.1 til at opføre 12 m² drivhus.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Flemming Jørgensen (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Ansøgning_7.pdf

svar fra risbystr. 20

svar fra risby grf

Punkt 7: MBU/ØU/KB - Dispensation fra lokalplan til bibeholdelse af hegn

01.02.05-G01-2-16

Anledning

Dispensation fra lokalplan 14.7 til bibeholdelse af 1,8 m fast hegn opsat mod henholdsvis Kastanie Allé og Kastanievej

Sagsfremstilling

Ejer af Kastanievej 1 har opsat et fast hegn mod såvel Kastanievej som mod Kastanie Allé og i skellet mellem Kastanievej 1 og 2. Forholdet er i strid med lokalplan 14.7, § 9.3 og kortbilag 2, der siger at boligparceller med overkørsel over stierne C-C og D-D skal indrettes med åben forhave mod stien. Der skal sikres oversigtsforhold til stierne med lav beplantning indtil 1,8 meter fra skel mod stien. Der må ikke plantes nærmere end 0,3 meter fra skel med planter der kan blive mere end 0,5 meter høje. Hegning mod interne fællesveje på øvrige boligparceller skal udføres som klippet hæk med maksimal højde på 1,2 meter.

Den 18. oktober 2016 meddelte Albertslund Kommune varsling om påbud, hvorefter ejer fjernede hegnet mod Kastanievej. Hegnet vinkelret på Kastanievej er ikke fjernet som planen foreskriver. Ejer har søgt om dispensation til at beholde 1,8 m hegn mod Kastanievej 2 og mod Kastanie Allé. Begrundelse for at bibeholde hegnet mod Kastanie Allé er at familien bliver kraftigt generet af lyskeglerne fra de kørende biler til området. Alle biler der kører ind i området ad Kastanie Allé lyser direkte ind i vinduerne i huset. Der er ingen begrundelse for ønsket om at beholde de 1,8 meter hegn der er opsat vinkelret på Kastanievej mellem nr. 1 og 2.

Forvaltningens bemærkninger

Efter forvaltningens vurdering giver det god mening at beholde de sidste 1,8 m fast hegn i en højde af 1,8 meter mod Kastanie Allé, da det skærmer mod lys fra bilister til området. Cyklister vil naturligt lave et stop og orienterer sig inden de fortsætter ad Kastanie Allé mod Damgårdsvej. Stakittet vinkelret på Kastanievej hæmmer imidlertid oversigtsforholdene både for cyklister og for de biler der kører ud fra Kastanievej 1.

Lovgrundlag

lokalplan 14.7, § 9.3 og kortbilag.

Kommunikation

Sagen har været sendt i høring til de høringsberettigede. Ved fristens udløb var der kommet indsigelse fra Vejlauget for Kastanie Allé, der ikke mener at der bør meddeles dispensation.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der meddeles dispensation fra lokalplan 14.7, § 9.3 til at bibeholde 1,8 m fast hegn i en højde af 1,8 m (et hegnsmodul) mod Kastanie Allé og
2. at der meddeles afslag på dispensation fra lokalplan 14.7, § 9.3, således at 1,8 m hegn i en højde af 1,5 m (et hegnsmodul), opsat vinkelret på Kastanievej mellem nr. 1 og nr. 2, nedtages.

Historik

Miljø- og Byudvalget den 21. marts, pkt. 5

Sagen sendes tilbage til forvaltningen, idet den skal belyses bedre.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Allan Høyer (O) tiltrådte indstillingens pkt. 2, kunne ikke tiltræde pkt. 1.

Dogan Polat (A) tiltrådte indstillingens pkt. 1, kunne ikke tiltræde pkt. 2.

Flemming Jørgensen (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

ansøgning om dispensation

kortbilag til dagsordenspunkt

foto- Kastanievej

foto - Kastanie Alle

Indsigelse fra vejlauget Kastanie Allé

fotos af hegnene

Punkt 8: MBU/ØU/KB - Strategi for kobling af cykel og letbane i LOOP CITY

05.00.00-G01-5-17

Anledning

Strategi for kobling af cykel og letbane i LOOP CITY fremlægges til godkendelse.

Sagsfremstilling

LOOP CITY blev af Trafik- og Byggestyrelsen tildelt midler til etablering af cykelparkering på letbanens stationspladser. Det blev med arbejdsprogram 2016 besluttet at brede projektet om cykelparkering på stationspladserne ud til en fælles tværgående cykelstrategi.

Strategien er udarbejdet for at styrke samspillet mellem cyklen og den kommende letbane. Fokus på at skabe gode muligheder for kombinationsrejser mellem cykel og letbane forventes at have en positiv effekt på letbanens passagertal og samtidig at give flere borgere bedre muligheder for at vælge cyklen til og fra stationen samt på langs af Ring 3, hvilket vil medvirke til at mindske trængslen på vejene, reducere udledningen af CO2 samt forbedre den generelle folkesundhed.

Strategien er opbygget om de fire fokusområder: supercykelsti, koblingspunkter, cykelparkering og brugerrettede initiativer. En supercykelsti langs Ring 3 skal styrke fremkommelighed, komfort og sikkerhed for cyklisterne, mens et fokus på koblingspunkter til det eksisterende cykelstinet skal sikre en god opkobling mellem supercykelstien, letbanens stationer samt de omkringliggende by- og erhvervsområder. Cykelparkering på stationerne skal gøre det let at skifte mellem cyklen og den kollektive trafik, mens disse tiltag bør følges op af en række brugerrettede initiativer, der kan skabe opmærksomhed om de forbedrede forhold for cyklisterne. Togene indrettes med flexarealer som vil kunne benyttes til medtagning af cykler. En ordning for medtagning af cykler vil først falde på plads i forbindelse med driften, nogle af de elementer der vil skulle tages stilling til er om det skal gøres frit, om der kræves billet og om der skal være spærretider, fokus er rettet mod at togene ikke forsinkes. De enkelte stationsforpladser indrettes så der er mulighed for at stille cykler til rådighed lokalt.

Det er hensigten, at strategien danner et fælles grundlag for udviklingen af cykeltrafikken i LOOP CITY og sikrer gode, tværkommunale indsatser, der styrker muligheden for kombinationsrejser mellem cykel og den kommende letbane i Ring 3. Samtidig kan den fælles cykelstrategi også være et værktøj i kommunernes lokale arbejde med cykelfremme.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at Strategi for kobling af cykel og letbane i LOOP CITY godkendes til implementering i næste kommuneplan.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Flemming Jørgensen (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Strategi for kobling af cykel og letbane i LOOP CITY

Punkt 9: MBU/ØU/KB - Grønt område ved VA 4 Rækkes beboerhus, Hjortens Kvt. - brugsaftale

04.01.14-G07-1-17

Anledning

VA 4 Række har ansøgt om brugsret til det grønne område ved beboerhuset Hjortens Kvt. 10.

Sagsfremstilling

Det grønne område er en del af Børnehuset Sydstjernens matrikel, men fremstår i dag som et offentligt grønt område. VA 4 Række har sendt en ansøgning vedlagt et skitseforslag til indretning af arealet med aktiviteter for flere forskellige aldersgrupper.

VA 4 Række har den 9. april 2017 sendt en ansøgning om lov til at benytte og indrette det grønne område mellem beboerhuset og Sydstjernen til gavn for beboerne i området.

Der er tale om en del af den matrikel, hvor Sydstjernen ligger. For nemheds skyld betegnes arealet herefter det grønne område.

Arealet ligger i dag 'hen' i den forstand, at forvaltningen ikke har viden om nogen særlig intensiv brug af det grønne område.

Forvaltningen finder, at VA 4 Rækkes initiativ og forslag til indretning og brug af det grønne område ligger fint i forlængelse af blandt andet intentionerne i Rammelokalplanen for Albertslund Syd (nr. 4.0) og lokalplanen for Institution og beboerhus i Albertslund Syd (nr. 4.9).

Ansøgningen vedrører blandt andet at supplere beplantningen og at indrette det grønne område til brug for forskellige aldersgrupper som for eksempel legelplads til mindre børn.

Skitseforslaget til mulig indretning er drøftet med forvaltningen på et møde den 6. april 2017. Her er det fra forvaltningens side gjort gældende, at uanset en indgået brugsaftale og VA 4 Rækkes investeringer i det grønne område, så skal det grønne område fortsat være tilgængeligt for alle og kan ikke hegnes eller reserveres VA 4 Rækkes beboere.

Ansøger er indforstået hermed og med, at brugsaftalen indgås på tilsvarende vilkår og betingelser som brugsaftalen for Spættegrunden i sin tid.

Ansøger ønsker en løbetid for brugsaftalen på minimum 10 år af hensyn til de investeringer ansøger forventer at gøre.

Forvaltningen har i mail til VA 4 Række og BO-Vest den 12. april 2017 fremsendt udkast til brugsaftale. Brugsaftalen beskriver klart ansvar for drift og vedligeholdelse af det grønne område, og at den er gældende for 10 år med mulighed for forlængelse efter ansøgning.

Der forventes umiddelbart ingen bemærkninger til det fremsendte udkast.

Lovgrundlag

Lokalplan 4.9 (Institution og beboerhus i Albertslund Syd) er ikke til hinder for at indgå en brugsaftale.

I planens § 1.1 hedder det blandt andet, at området udlægges til offentlige formål, fritidsformål m.v. og at sikre udearealernes sammenhæng med omgivelserne.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at der gives tilladelse til at benytte og indrette det grønne område til gavn for beboerne i området på de vilkår, der er angivet i brugsaftalen.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Flemming Jørgensen (A) deltog ikke på mødet.

Bilag

Ansøgning om brugsret

Perspektiv og plan af mulig udformning

Arealet idag

Brugsaftale

Punkt 10: MBU/ØU/KB - Ny afskrivningstakst for fjernvarmetilslutningsanlæg for større ejendomme

13.03.02-P20-1-14

Anledning

Ejere af bolig- og erhvervsejendomme kan vælge at lade Albertslund Varmeværk finansiere og drifte ejendommens fjernvarmetilslutningsanlæg – den såkaldte TAO-ordning. Det har vist sig, at der er behov for en ny, individuelt beregnet afskrivningstakst for anlæg for store varmekunder.

Sagsfremstilling

I 2015 godkendte Kommunalbestyrelsen efter indstilling fra Brugergruppen særlige takster for ejere af bolig- og erhvervsejendomme, der ønsker at Albertslund Varmeværk finansierer og drifter ejendommens fjernvarmetilslutningsanlæg – den såkaldte TAO-ordning. Der blev oprettet to takster for enfamiliehuse og 2 takster for store ejendomme (typisk erhvervsejendomme). Taksterne dækker afskrivninger, drift og vedligehold af anlæggene. Taksterne blev oprettet på baggrund af erfaringer fra andre varmekunder med lignende ordninger. Det har nu vist sig, at afskrivningstaksten for de store ejendomme (varmeanlæg over 100 KW) ikke tager højde for, at der er stor forskel på størrelse og kompleksitet i de store erhvervsejendommers varmeanlæg. Fx kan investeringsomkostningerne for et enkelt varmeanlæg variere fra 200.000 kr. til 1 mio. kr., fordi det afhænger af forholdene på stedet. Det betyder, at den nuværende takststruktur for de store erhvervsejendomme giver en skævvridning, så de mindre varmekunder kommer til at medfinansiere de største varmekunders anlæg. Derfor er der behov for at oprette en ny afskrivningstakst som er kostægte – det vil sige at taksten afspejler de faktiske omkostninger til det konkrete varmeanlæg. Det betyder i praksis, at der bliver beregnet en ny, individuel takst for hvert af de store anlæg. Taksten indgår i et fast tilbud til varmekunden, så den er kendt inden der bliver indgået en aftale. Hvis investeringsomkostningen fx er 400.000 kr. vil den nye takst blive 22.000 kr. pr. år. Det er ikke muligt på forhånd at budgettere udgifter og indtægter for disse store varmeanlæg, fordi der er usikkerhed om, hvor mange aftaler der bliver indgået om året, og hvad investeringsomkostningerne for de enkelte anlæg bliver. Afholdte udgifter og indtægter vil derfor indgå i regnskabet med bemærkninger hertil. Den nye, individuelle takst bliver forelagt til godkendelse det efterfølgende år sammen med Albertslund Varmeværks øvrige takster. Sagen har været forelagt Brugergruppen den 30. marts, der tiltrådte indstillingen. Der er sket enkelte ændring i formuleringen og Brugergruppen vil blive orienteret om det ved førstkommende møde.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at princippet for ny, individuel afskrivningstakst for store varmeanlæg over 100 KW godkendes.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Dogan Polat (A) og Qasir Mirza (A) tog forbehold.

Flemming Jørgensen (A) deltog ikke på mødet.

Punkt 11: MBU/ØU/KB - Anlægsregnskab for renovering af fjernvarmeledninger i Randager

13.03.00-G01-1-17

Anledning

Kommunalbestyrelsen godkendte d. 6. oktober 2015 - i forbindelse med godkendelsen af budget 2016 -anlægsbevilling og rådighedsbeløb til omlægning af fjernvarmeledninger på Randager.

Sagsfremstilling

Der har været et mindreforbrug på kr. 286.390, som primært skyldes, at det afsatte beløb til uforudseelige udgifter ikke blev anvendt.

Økonomi

Nedenstående tabel viser anlægsbevillingen for Randager samt forbruget i perioden 2016.

I hele kr.

Område	Bevilling	Forbrug	Afvigelse
Udgifter	3.600.000	3.313.610	286.390
Indtægter	0	0	0
I alt	3.600.000	3.313.610	286.390

Den samlede bevilling til anlægsprojektet har været netto 3.600.000 kr., og forbruget har været på 3.313.610 kr., svarende til et nettomindreforbrug på 286.390 kr.

Bevillingen er anvendt i overensstemmelse med bevillingens formål.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø og Beskæftigelse indstiller,

1. at anlægsregnskabet godkendes.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Flemming Jørgensen (A) deltog ikke på mødet.

Punkt 12: Eventuelt

00.01.00-I00-4-16

Beslutning

Intet.