

REFERAT Byudvikling (§ 17 stk. 4 udvalg) d. 19-03-2024

Mødedato Tirsdag d. 19. marts 2024 kl. 17:00

Mødested Mødelokale 1 forhallen

Indholdsfortegnelse

§ 17.4 Byudvikling - Godkendelse af dagsorden.....	3
§ 17.4 Byudvikling - Temadrøftelse - Opfølgning temadrøftelse vedr. bynatur.....	4
§17.4 Byudvikling - Orientering om forslag til byggeri i Coop Byen (delområde 3).....	6
§17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden.....	8
§17.4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse.....	9
§17.4 Byudvikling - Eventuelt.....	10
Underskriftsblad.....	11

Punkt 1: § 17.4 Byudvikling - Godkendelse af dagsorden

00.00.00-A26-21-22

Anledning

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Billal Zahoor (C) deltog ikke i mødet.

Punkt 2: § 17.4 Byudvikling - Temadrøftelse - Opfølgning temadrøftelse vedr. bynatur

01.00.00-G01-3-23

Anledning

I maj 2023 blev § 17.4 Byudviklingsudvalget præsenteret for resultatet af Albertslund Kommunes deltagelse i EU initiativet "New European Bauhaus Local Initiatives" (NEB), der omhandlede udarbejdelse af en definition af og målemetode til begrebet "bynatur". Med nærværende sag præsenteres udvalget for en status på forvaltningens efterfølgende arbejde med definition og målemetode.

Sagsfremstilling

Under overskriften "Fra begrønning til biodivers og rig – bynatur i nye bydele" blev der regt af EU initiativet "New European Bauhaus Local Initiatives" (NEB) taget udgangspunkt i Kommuneplan 2022s mål om "Det samlede areal for bynatur i Albertslund Kommune fastholdes på niveau med 2022 eller forøges frem mod 2034", og der blev udviklet en definition af bynatur samt en metode til, hvordan vi løbende kan måle og vurdere kvaliteten af bynaturen i nye og eksisterende bydele. Bynatur blev defineret som:

"Bynatur er offentligt tilgængelige områder i byen, der er dækket af beplantede flader, som tjener som levested for levende organismer. Udover en beplantet flade udgøres bynaturen af en række kvaliteter, der knytter sig til:

1: det beplantede areals biodiversitet dvs. omfang og variation af hjemmehørende arter

2: de rekreative og oplevede kvaliteter dvs. det man som menneske kan opleve eller sanse inden for det beplantede mht. ophold, leg, afslapning og lign."

I tråd med inputtene fra § 17.4 Byudviklingsudvalgets drøftelse i maj 2023 har forvaltningens opfølgende arbejde været fokuseret på første del af definitionen, der handler om omfanget af beplantede flader. Af referatet fra § 17.4 Byudviklingsudvalgets møde i maj 2023 fremgår bl.a. følgende:

"Der var en generelt positiv modtagelse af oplægget til definition og metode og forståelse for at der fortsat er et afklaringsarbejde forbundet med implementering af definition og metode. Udvalget var særligt optaget af, hvordan arbejdet videreføres så det større overblik over arbejdet med og udviklingen af bynaturen i Albertslund Kommune synliggøres. I første omgang handler det om at få etableret en baseline, som kan fungere som rettesnor for den fremadrettede indsats."

Status på arbejdet

- Beplantede flader: Der er gennemført en kortlægning af de beplantede flader, som er tilgængeligt i Kortservice. Kortlægningen viser, at der i Albertslund er ca. 19 % bynatur, defineret som grønne eller blå flader i byzonen.

Udvalget vil blive præsenteret for kortlægning og de bagvedliggende metodemæssige overvejelser og valg.

- Arealernes biodiversitet: Arbejde med biodiversitet indgår allerede som en del af forvaltningens arbejde med naturforvaltning på de kommunale arealer, og der er høstet erfaringer flere steder i byen med, hvordan biodiversiteten kan fremmes. Udvalget vil blive præsenteret for dels arbejdet med biodiversitet i/på Hyldemarken (del af Birkelund Parken), dels hvordan Naturplan 2020s projekt på Grønningen kan indgå som en del af testen af metoden til at måle og monitorer biodiversiteten.

Udvalget bedes drøfte status.

Det videre arbejde

I forlængelse af tidligere overvejelser vil forvaltningen fortsætte arbejdet med at fremme bynaturen i Albertslund. Det betyder, at forvaltningen fortsat vil afsøge, hvordan og hvornår Albertslund Kommune kan stille krav til bynatur som myndighed. Konkret giver den nye planlov fra jan. 2024 kommunerne bedre mulighed for at fremme bynaturen i lokalplanarbejdet. Disse muligheder indgår som en del af arbejdet med planstrategi 2024 – Albertslund for alle og efterfølgende i den kommende kommuneplan. Endvidere skal kortlægningen af bynaturens kvalitet (biodiversitet) fortsætte, og forvaltningen samarbejder fortsat med tænketanken ConTec, som er ved at udvikle en national metode til måling af bynatur. Dette arbejde indbefatter bl.a. videreudviklingen af en app til registrering af et områdes biodiversitet

Indstilling

Direktøren for By, Miljø, Kultur & Beskæftigelse indstiller,

1. at udvalget drøfter status og
2. at udvalget godkender temadrøftelsen.

Beslutning

1. Tiltrådte indstillingen med følgende bemærkninger:

- Godt at der er blevet gennemført en baseline måling af begrønningsprocenten og også godt at Albertslund Kommunes tilgang til arbejde med bynatur også indeholder rekreative værdier og oplevelser samt indsætter målrettet biodiversitet og måling af biodiversiteten
- Vigtigt med kommunikation med borgerne om Albertslund Kommunes arbejde med biodiversitet og bynatur. Det handler både om kommunikation om konkrete projekter og om hvordan vi kan samarbejde om at fremme eksempelvis biodiversiteten i vores bynatur. Området omkring Herstedlund er et eksempel på et samarbejde mellem kommunen og en grundejerforening.
- Godt at anvende Naturplanens projekt på Grønningen som næste skridt i arbejdet med bynatur ud fra den besluttede definition. Projektet på Grønningen anvendes som en case, hvor vi gennemfører en før og efter måling på områdets biodiversitet og som en case på, hvad en kommunikativ indsats kan betyde i forhold til at fremme borgernes ejerskab overfor en indsats og et område.
- I forhold til forvaltningen videre arbejde med de rekreative og oplevede værdier af bynaturen skal indgå overvejelser om, hvorvidt ressourceforbrug forbundet med måling og værdien af målingerne står mål med hinanden. En pragmatisk løsning kan være at arbejde ud fra et princip om, at der skal være variationer i bynaturen så forskellige rekreative og oplevede værdier tilgodeses.
- I forhold til lokalplanarbejdet og udviklingen i byudviklingsområderne er det også vigtigt at forvaltningen i det videre arbejde har fokus på at få indarbejdet bestemmelser vedr. bynaturen og bruger den opnåede viden fra kortlægningen. Ligesom det også er vigtigt at der generelt følges med i, hvordan arealerne for bynatur udvikler sig inden for de store byudviklingsområder. Ikke alene med udgangspunkt i andelen af begrønnede arealer (begrønningsprocenten), men i lige så stor udtrækning i, hvordan kvaliteten af bynaturarealerne udvikler sig.

2. Tiltrådte indstillingen

Billal Zahoor (C) deltog ikke i mødet.

Bilag

Præsentation § 17.4 Byudvikling_Bynatur

Punkt 3: §17.4 Byudvikling - Orientering om forslag til byggeri i Coop Byen (delområde 3)

01.00.05-G01-4-23

Anledning

Forvaltningen orienterer om bygherres oplæg til boligbyggeri i den sydlige del af Coop Byen (delområde 3), hvor boligtyperne ændres for at fremme bæredygtighed og fællesskaber.

Sagsfremstilling

I Lokalplan 2.12 - Coop Byens vestlige bydel, vedtaget af Kommunalbestyrelsen 28. juni 2022, er der i den sydlige del af Coop Byen planlagt familievenlige boliger i 6 små karrebygninger med gårdmiljøer.

Forvaltningen har siden vedtagelsen af lokalplanen været i dialog med bygherre, som pga. flere forhold, herunder klimahensyn, ønsker at justere på byggefeltene og omdisponere m² mellem delområderne.

Projektet vurderes at kunne realiseres indenfor den eksisterende lokalplan 2.12, men kræver en række administrative dispensationer.

Behovet for dispensationer skyldes primært den ændrede form på bygningerne i forhold til de oprindelige byggefelt, og ændringer i arkitektur. Det ændrede projekt indeholder også et ønske om at bygge 1000 m² mere i det pågældende delområde. Til gengæld reduceres antallet af kvadratmeter tilsvarende i delområde 1, så det samlede antal kvadratmeter i lokalplanområdet ikke overskrides. De ændrede forhold og konsekvenser heraf vurderes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Det øgede antal m² i delområdet til trods er det forvaltningens vurdering, at bygningerne udefra set vil virke mindre end de oprindelige, da de ikke indeholder lukkede gårdmiljøer. Afstand til skel og naboer overholdes, og det samlede antal etagemeter for lokalplansområdet som helhed overholdes. Af bilagt oversigtskort fremgår såvel oprindelige byggefelt, de nye bygningers fodaftryk og afstand til nabobebyggelser.

Forvaltningen vurderer at:

- Projektet kan realiseres inden for gældende lokalplan 2.12 uden krav om ny lokalplan.
- Byggeriet kan opføres med mindre klimaaftryk grundet bygningernes ændrede form og dermed mindre facadeareal, samt materialevalget.
- Oplægget harmonerer med og forbedrer kvaliteten af området, hvor bæredygtighed og fællesskaber har været fokuspunkter siden udarbejdelsen af visionen for Coop Byen.
- Forvaltningen kan stille krav om kvaliteten af byggeriets materialer i forbindelse med administrative dispensationer.

Årsagen til bygherres ønske om at ændre bygningerne er overvejende:

1. Bæredygtighed og reduktion af co₂-aftryk

Bygherres projektering efter lokalplanens vedtagelse viste, at de små karreer med smalle bygningsdybder og dermed store facadearealer, gjorde det svært at opfylde deres bæredygtighedskrav. Bygherre har derfor fremlagt et skitseprojekt, hvor der i stedet opføres 6 punkthuse i beton og træ. Etagedæk og stabiliserende vægge opføres i beton, og facader og tagkonstruktion i træ. Facaderne beklædes med ubehandlet træ, mens tagflader udgøres af stålplader. Dette sikrer, at bygherres bæredygtighedsprogram og forpligtelse i "reduction roadmap" kan overholdes, og at byggeriet certificeres til DGNB guld og svanemærkes.

2. Styrkede fællesskaber

Med en ændring fra små karreer med indvendige gårdmiljøer til punkthuse med fælles opholdsarealer egner det fremlagte projekt sig i højere grad til at understøtte fællesskaber blandt beboerne. De større fællesarealer og en reduktion af de private opholdsarealer betyder, at der kan etableres fælles terrasse, små forhaver og nyttehaver, samt et værksted og et væksthuse. I et af husene indrettes desuden et fælleshuse med køkken, multirum, vaskeri og gæsteværelse.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at der med de foreslåede ændringer er tale om tilpasninger af byggeriet, der løfter den samlede kvalitet i projektet.

Forvaltningen præsenterer materialet.

Der afholdes nabohøring efter planlovens §20, stk. 1 når forvaltningen modtager bygherres ansøgning om byggetilladelse.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at § 17,4 udvalget for Byudvikling tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen med følgende bemærkning:

- Godt det ikke påvirker naboer negativt og holder sig indenfor lokalplanen i forhold til højde og afstand til skel.
- Godt med fokus på klimaet.

Billal Zahoor (C) deltog ikke i mødet.

Bilag

Omtanken

Powerpoint

Punkt 4: §17.4 Byudvikling - Orientering fra formanden

00.00.00-A26-22-22

Anledning

Orienteringssager.

Sagsfremstilling

A. § 17.4 Byudviklingsudvalgets møde den 23. april 2024 afholdes som besøg i Coop Byen sammen med Miljø- & Byudvalget.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Billal Zahoor (C) deltog ikke i mødet.

Punkt 5: §17.4 Byudvikling - Orientering fra By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse

00.00.00-A26-21-22

Anledning

Orienteringssager.

Indstilling

Direktøren for By, Kultur, Miljø & Beskæftigelse indstiller,

1. at orienteringerne tages til efterretning.

Beslutning

.

Punkt 6: §17.4 Byudvikling - Eventuelt

00.00.00-A26-20-22

Anledning

Eventuelt.

Beslutning

.

Punkt 7: Underskriftsblad

00.00.00-A26-19-22

Anledning

Underskriftsblad til digital godkendelse.

Sagsfremstilling

Der underskrives af deltagerne ved mødets afslutning.

Medlemmer af §17.4 Byudvikling

Formand Dogan Polat (A)

Marianne Burchall (A)

Claus Rasmussen (V)

Billal Zahoor (C)

Vivi Nør Jacobsen (F)

Indstilling

Formanden indstiller,

1. at protokol og deltagelse i mødet godkendes via digitalt underskriftsblad.

Beslutning

Tiltrådte indstillingen.

Billal Zahoor (C) deltog ikke i mødet.