



Hvidbog

Hvidbog med høringssvar til forslag til Masterplan for Coop byen,

Kommunen har modtaget i alt 9 høringssvar til forslag til Masterplan for Coop byen.

Denne hvidbog indeholder samtlige høringssvar, der er modtaget i perioden. Forvaltningen har redigeret i brevene, men ingen budskaber er fjernet eller ændret.

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
1.	mursejlerne.dk og DOF- København v/ Jesper Toft	<p>Det bliver bemærket, at der ikke er indtænkt biodiversitet ind i bygningernes udformning. Det forslås, at indtænke og prioritere løsninger til mursejler tidligt i projektfasen for, at sikre yngleplads til den rødlistede mursejler.</p> <p>Der bør indtænkes og prioriteres anden biodiversitet ind i bygningerne, herunder dyr som yngler i eller på bygninger, f.eks. flagermus, andre fuglearter som tårnfalk, allike, gråspurv, bysvaler og husrødstjert.</p> <p>Belysning kan forstyrre faunaen, og derfor anbefales en faunavenlig belysningspraksis i både anlægs og driftsfasen – både indvendigt i bygningerne og udvendigt i områderne omkring bygningerne – uden at det påvirker sikkerheden ved belysning.</p>	<p>Da Masterplan for Coop Byen er en overordnet plan for hele området, der beskriver strategien og hovedgrebet for den nye bydel, er emner som biodiversitet ikke beskrevet i detaljen.</p> <p>Høringssvarets forslag og anbefalinger til, hvordan biodiversitet og belysning kan tænkes ind i bebyggelsen, vil blive inddraget i det videre arbejde med lokalplanlægningen. Anbefalinger til anlægs- og driftsfasen er videregivet til bygherre.</p>	Giver ikke anledning til ændringer.

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		<p>Det foreslås at basere en belysningsplan på dynamisk intelligent LED baseret vej- og stibelysning.</p> <p>Fugle er en central del af naturopfattelsen, på grund af fuglenes synlighed i byerne. Samtidig har DGNB- og Svanemærke-certificeringer ikke integreret biodiversitet i bygninger og ved belysning.</p>		
2.	Ældrerådet v/ Bente Clausen	<p>Ældrerådets bemærkninger: Visionen er for børnene, det grønne og fællesskabet, og samtidigt ønskes der en by for alle generationer, heraf spørgsmålene. 1) Hvor meget er der tænkt på de ældre i Coopbyen? 2) Bliver der gode, ældreegnede boliger?</p> <p>Der skal være gode muligheder for, at kunne sidde ned i gårdrum og udearealerne. Fælleshusene bør også give mulighed for indendørs mødesteder til uformelle møder.</p> <p>Stier forslås, at være på samme niveau – den påtænkte sti under Vallensbæk torvevej skal anlægges så det er nemt, at bruge den også for dårligt gående, kørestolsbrugere og borgere med barnevogne. Stier bør derfor belægges, så kørestolsbrugere og borgere med barnevogn let kan færdes på dem.</p>	<p>Masterplan for Coop Byen er en overordnet plan for hele området, der beskriver strategien og hovedgrebet for den nye bydel.</p> <p>Høringssvaret giver gode eksempler på, hvordan diverse forhold, der tilgodeser ældre, kan indarbejdes i den nye bydel.</p> <p>Den detaljerede planlægning af bl.a. indretning af udearealer, stier og handicapparkeringspladser vil blive behandlet i den videre lokalplanlægning.</p> <p>En lokalplan kan kun regulere de ydre forhold, hvorimod indretningen af de enkelte boliger reguleres gennem bygningsreglementet og er bygherres ansvar.</p>	Giver ikke anledning til ændringer.

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		<p>Det er godt, der er tænkt på lokale butikker, hvilket er vigtigt, eftersom der er forholdsvis langt til Albertslund Centrum.</p> <p>Det foreslås at øge oplysningen af stien mod stationen, eller en omlægning af en busrute, da der er cirka 1 km til Albertslund station og centrum, fordi den nærmeste kollektive transportmulighed er på Roskildevej og kører mindre regelmæssigt.</p> <p>Krydset Vallensbæk Torvevej /Roskildevej/ Roholmsvej bør reguleres, så bløde trafikanter har en sikker mulighed for at krydse. Cykelstien på Vallensbæk Torvevej bør nytænkes, da den er for smal.</p> <p>Der bør indtænkes handicapparkeringspladser i selve bebyggelsen.</p>		
3.	Naturgruppen Albertslund	<p>Naturgruppen opfordrer til at tage støjen endnu mere seriøs i Coopbyen. Ikke kun fordi den er sundhedsskadelig, men den påvirker også borgernes mulighed for at opleve kvaliteterne i de grønne og blå korridorer i Coopbyen.</p> <p>Naturgruppen ønsker at grønne støjskærme, jordvolde og bygningsfacader skal bidrage til at skabe støjfrie oplevelsesrum på arealet. Det kan hjælpe til, at indbyggere oplever naturen i Coopbyen bedre. Derudover opnår bygherre</p>	<p>Da Masterplan for Coop Byen er en overordnet plan for hele området, der beskriver strategien og hovedgrebet for den nye bydel, er emner som støj, biodiversitet og de blå korridorer ikke beskrevet i detaljen.</p> <p>Høringssvaret giver gode eksempler på, hvordan diverse forhold, der tilgodeser støj, biodiversitet og blå korridorer, kan indarbejdes i den nye bydel.</p>	Giver ikke anledning til ændringer.

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		<p>også at opfylde en mangel hos borgerne, da de efterlyser arealer nær egen bolig, som ikke er præget af støj.</p> <p>Som inspiration bliver der nævnt Mölndalsparken og SAGA-gården i København, der begge holder vejstøj ude af gårdmiljøet.</p> <p>Forslag til at driften også bliver indtænkt i støjreduktionen, herunder plejen af de grønne arealer. Det samme gælder mekanisk bygningsmateriel som støjer, såsom ventilation, luft og tæpper o. Lign.</p> <p>Naturgruppen ønsker, at planerne præciserer, at de blå og grønne korridorer kommer til at fungere som spredningskorridorer for dyr og planter og, at driften understøtter formålet.</p> <p>Planen tager ikke højde for vertikal udnyttelse af facader og vægge til beplantninger, som forøger biodiversiteten. Det samme gør sig gældende for de horisontale flader over terræn – herunder tage.</p> <p>For at få biodiversiteten i gang i Coopbyen forslås det at udlægge gamle træstammer på de grønne arealer og langs med jernbanen ifm. etableringen af Coopbyen.</p>	<p>Høringssvarets forslag og anbefalinger til, hvordan disse forhold kan tænkes ind i bebyggelsen, vil blive inddraget i det videre arbejde med lokalplanlægningen.</p> <p>Anbefalinger til anlægs- og driftsfasen er videregivet til bygherre.</p>	

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		<p>Naturgruppen beskriver, at de blå korridorer har for lave kvaliteter og er ikke det mest optimale for biodiversitet. Det 2 strengede regnvandssystem giver for lav kvalitet for vandet og renser det ikke godt nok. Dette er ikke den bedste kvalitet for en biotop. De forslår derfor, at der skal være mere fokus på de blå korridorer og forslår at bruge et 3 strenget regnvandssystem, som renser vandet yderligere.</p> <p>Naturgruppen beskriver hvorledes 97% af vores vådområder er gået tabt de sidste 150 år, og det går særligt ud over planter og dyr som padder, der er tilknyttet disse biotoper. Derfor er det vigtigt at sikre de bedste vilkår for disse dyr og planter. De forslår derfor, at der bliver indskrevet, at der etableres 8-10 mindre paddehuller, der danner en mosaik, som foruden indeholder rent regnvand, også giver mulighed for at opfylde vores ønske om spredningskorridorerne i både de blå og grønne korridorer.</p>		
4.	HOFOR A/S	<p>HOFOR ønsker at øge bassinvolumen og ønsker derfor, at bassinkapaciteten i den sydøstlige ende af Coop byen udbygges, hvilket masterplanen allerede bidrager til.</p> <p>Det bemærkes, at i forbindelse med at bassinerne udbygges i den sydlige del, skal regnvandsledningerne, som løber fra nord mod syd, også have øget kapacitet.</p>	<p>Da Forslag til Masterplan for Coop Byen er en overordnet plan for hele området, der beskriver strategien og hovedgrebet for den nye bydel, er håndteringen af regn- og spildevand ikke beskrevet i detaljen.</p> <p>Høringssvaret giver gode eksempler på, hvordan diverse forhold, der tilgodeser håndteringen af regn- og</p>	Giver ikke anledning til bemærkninger.

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		<p>Eftersom det er COOP byens intention at håndtere alt regnvand inden for området, beskriver HOFOR, at der er behov for en spildevandspumpestation, så spildevandet kan passere under baneterrænet mod syd. Derfor ønsker HOFOR at reservere et areal i COOPbyen i den sydlige del af området tæt ved regnvandsbassinerne.</p> <p>HOFOR forventer, at den eksisterende vand- og spildevandsforsyning i området skal udbygges, da området går fra transport og logistik areal til boligareal. HOFOR ønsker, at hovedforsyningsledningen placeres i vejareal med udgangspunkt i hovedtrafikniveauet. På nuværende tidspunkt vurderer de, at der er behov for et areal i hovedtrafikårenerne med en bredde på 3,0 – 3.5 meter for at sikre plads til HOFORS vand- regn- og spildevandsledninger. Hvis der bliver placeret andre forsyningsledninger (fjernvarme, fiberkabler m.m.) i vejarealet eller andre arealer med HOFORS forsyningsledninger, skal bredden forøges for at overholde afstandskrav.</p> <p>HOFOR ønsker ikke træer med dybdegående rødder, p-kældre eller elementer, som kræver nedramning under terræn i nærheden af HOFORS anlæg. Dette kan skade og nedsætte levetiden af HOFORS anlæg, og betyde forhøjede forsyningstakster for borgere i Albertslund.</p>	<p>spildevand, kan indarbejdes i den nye bydel.</p> <p>Coop og forvaltningen er allerede i tæt dialog med HOFOR om løsninger. Dette arbejde fortsættes i forbindelse med lokalplanlægningen både øst og vest for Vallensbæk Torvevej.</p> <p>Høringssvarets forslag og anbefalinger til, hvordan disse forhold kan tænkes ind i bebyggelsen, vil blive inddraget i det videre arbejde med lokalplanlægningen. Anbefalinger til anlægs- og driftsfasen er videregivet til bygherre.</p>	

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		<p>HOFOR deler visionen om en bæredygtig bydel. Derfor ønsker de ikke at anvende byggematerialer som afgiver miljøfremmede stoffer som eksempelvis zink, kobber, tjærestoffer, biocider. Dette skyldes, at det kan forurene nærmiljøet og grundvandet, og kan forhindre en tilladelse til udledning af regnvandet til recipient.</p> <p>HOFOR ønsker i det videre arbejde med udviklingen af byområdet og de kommende lokalplaner at bidrage med kvalitetssikringen af befæstelsesgraden for området, det nødvendige volumen for regnvandsbassiner, og ambitionerne for serviceniveauet. For serviceniveauet forventes det, at der skal planlægges for regnvandshændelse med en gentagelsesperiode hvert 5 år.</p>		
5.	Brøndby Kommune	<p>Brøndby Kommune gør opmærksom på beliggenheden af erhvervsområdet Ragnesminde umiddelbart syd for Coopbyen og jernbanen, og undrer sig over, hvorfor kommunen ikke er blevet hørt da, miljørapporten for masterplanen blev udarbejdet, samt at der ikke er taget stilling til miljøpåvirkning fra aktiviteter i erhvervsområdet, herunder støjpåvirkning i miljørapporten.</p> <p>Regensminde er udlagt til industri- og produktionserhverv m.m., hvor en del af</p>	<p>Det er en beklagelig fejl, at Brøndby Kommune ikke blev hørt i forbindelse med afgrænsningen af miljørapporten. Særligt da der, som Brøndby Kommune beskriver, helt op til kommunegrænsen ved lokalplan er udlagt areal op til klasse 6 virksomheder, der afkaster en 300 meter zone, der rækker ind i Coopbyens sydlige område. Inden for denne zone skal der tages højde for beliggenheden af boliger og andre funktioner med miljøfølsom</p>	<p>Der indsættes et afsnit i COOP Byen - Strategi og hovedgreb s. 28 om håndtering af påvirkning af klasse 6-produktionsvirksomhederne syd for jernbanen beliggende i Brøndby Kommune, hvor det fremgår, at der skal tages højde for beliggenheden af boliger og andre funktioner med miljøfølsom anvendelse tæt på virksomhederne i Ragnesminde erhvervsområde.</p>

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		<p>området op til kommunegrænsen er udlagt til op til klasse 6 virksomheder.</p> <p>Hele Ragnesminde erhvervsområde er udpeget til konsekvenszone, som strækker sig 500 m fra erhvervsområdet. Dette går kun til kommunegrænsen syd for banen. Der er dog under 100 m fra erhvervsområdet til Coopbyen. Ift. miljøfølsom anvendelse som boliger, bør der tages det nødvendige hensyn, for dette – jf. planlovens § 15a og § 15b samt vejledning om produktionsvirksomheder i 'kommune- og lokalplanlægning'.</p> <p>Brøndby Kommune har ikke planer om, at ændre anvendelsen af erhvervsområdet eller mulighed for miljøklasse 6. De opfordrer derfor til, at i den videre udvikling tages de nødvendige hensyn og, at det i den kommende lokalplanlægning fremgår af redegørelserne, hvorledes den miljøfølsomme anvendelse ikke påvirker produktionserhverv i Ragnesminde.</p>	<p>anvendelse, så virksomhederne ikke begrænses.</p> <p>En fremtidig planlægning af Coop Byen skal overholde reglerne for produktionsvirksomheder, og forvaltningen vil derfor i forbindelse med den videre lokalplanlægning indgå i dialog med Brøndby Kommune for at sikre, at der ikke planlægges for forhold, der kan begrænse Brøndby Kommunes produktionsvirksomheder.</p>	
6.	Glostrup Kommune	<p>Overordnet vurderer Glostrup Kommune, at masterplanen kun i begrænset omfang vil påvirke Glostrup Kommune.</p> <p>Da det i miljøvurderingen konkluderes, at masterplanen vil medføre væsentlige negative indvirkninger på den lokale trafik, ønsker Glostrup Kommune at blive inddraget i et samarbejde omkring</p>	<p>De væsentlige negative indvirkninger, der er beskrevet i miljørapporten, vedrører hovedsageligt Vallensbæk Torvevej og krydsene Roskildevej/Vallensbæk Torvevej og Vallensbæk Torvevej/Læhegnet samt Albertslundvej.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer i forhold til trafikafviklingen til/fra Glostrup Kommune.</p>

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		<p>trafikafviklingen fra Coopbyen, så der tages hensyn til trafikafviklingen på både Roskildevej/Hovedvejen og Læhegnet/Sydvestvej.</p>	<p>I den konkrete lokalplanlægning skal det sikres, at der kan opnås en tilfredsstillende trafikafvikling, hvilket vil blive håndteret i miljøvurderingen af den enkelte lokalplan, hvor Glostrup Kommune som berørt myndighed vil blive inddraget i forbindelse med afgrænsningen af miljørapporten.</p> <p>Generelt vil Glostrup Kommune blive inddraget tidligt i processen ved planlægningen for den fase, der grænser op til Glostrup Kommune og i forbindelse med ændringer på Roskildevej, der kan have en påvirkning ind i Glostrup Kommune.</p>	
7.	Slots- og Kulturstyrelsen	<p>Slots- og Kulturstyrelsen vil gerne understrege betydningen af Coop Danmarks samlede bebyggelse i Albertslund, herunder de to store lagerhaller og Kafferisteriet. Særligt de tre sidstnævnte har betydning for forståelsen af det samlede anlæg.</p> <p>Anlægget, der er fra omkring 1964, viser et væsentligt træk i samfundsudviklingen under 1960ernes økonomiske boom og udfoldelsen af velfærdssamfundet. Blandt andet ses centraliseringen i varedistributionen, skiftet fra jernbane til landevejstransport og en ny "rationel" intern transport i lagerhallerne. Samtidig er anlægget en vigtig repræsentant for</p>	<p>Foranlediget af Slots- og Kulturstyrelsens høringssvar, har forvaltningen og Coop været i dialog med styrelsen.</p> <p>Dialogen har resulteret i, at Coop har udarbejdet et supplerende dokument til COOP Byen - Strategi og hovedgreb, der nærmere beskriver, hvordan omdannelsen af Coop Byen vil arbejde med at bevare, integrere og genskabe bevaringsværdige træk fra industrimindet – herunder særligt lagerhallerne.</p>	<p>Der tilføjes et særskilt afsnit om Coop Byen som Nationalt industriminde med supplerende tekst om bevaringsværdier i forhold til bevarelse af det nationale industriminde, og det beskrives, at der i det videre lokalplanarbejde skal arbejdes med en transformation af hele Coop Byen med hensyntagen til områdets kultur- og bevaringsværdier.</p> <p>Dokumentet "Transformationsholdning" vedlægges som bilag til planen.</p>

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		<p>andelsbevægelsens fortsatte rolle i Danmarks historie.</p> <p>Coop Danmark er derfor blandt de 25 industrianlæg af national betydning, der blev udpeget i 2007. Den daværende Kulturarvsstyrelse underrettede dengang både Coop Danmark og Albertslund Kommune om udpegningen. Styrelsen ønskede med udpegningen at understrege stedernes og virksomhedernes betydning for den danske kulturarv og opfordrede til, at der ved den fremtidige udvikling i videst muligt omfang tages hensyn hertil.</p> <p>Der findes i dag flere eksempler på genanvendelse af store haller, hvoraf nogle er omtalt i styrelsens to publikationer om genanvendelse af industribygninger og omdannelse af havne (Udgivelser om industri (slks.dk)). Der er også inspiration at hente i Transformeret industriarkitektur: 21 eksempler (thisisodense.dk).</p> <p>Slots- og Kulturstyrelsen deltager gerne i et møde med ejeren af ejendommen og Albertslund Kommune om genanvendelse af lagerhallerne, så de kan blive et attraktivt bymiljø, som viderefører Albertslund særlige bymiljø.</p>	<p>Forud for lokalplanlægningen er det aftalt med Slots- og Kulturstyrelsen, at der udarbejdes designguides med konkrete løsningsforslag til forståelsen af industrianlægget.</p> <p>Det er aftalt med Slots- og Kulturstyrelsen, at styrelsen inddrages i dette arbejde forud for lokalplanlægningen af fase 2.</p> <p>Da bebyggelsesplanen i forslaget til masterplanen er i konflikt med mange af de overordnede bevaringsværdige strukturer, som først afklares endeligt i forbindelse med lokalplanlægningen, og hvor principperne fastlægges i designguiden, bør bebyggelsesplanen ikke være en del af masterplanen.</p> <p>Forvaltningen foreslår derfor, at lade bebyggelsesplanen udgå og at omdøbe dokumentet til "Coop Byen – Strategi og hovedgreb" for på den måde at indikere, at der er tale om en plan, der fastlægger nogle overordnede principper, mens placeringen af bebyggelsen først fastlægges i den efterfølgende lokalplanlægning med udgangspunkt i de principper, der kommer til at fremgå af designguiden.</p>	<p>Bebyggelsesplanen (forslagets side 10) udgår af planen, og dokumentet omdøbes til "<i>Coop Byen – Vision</i>".</p>

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
			Som konsekvens af dette, skal kommunalbestyrelsen godkende en igangsætning af hvert del-lokalplanområde, hvor bygherre præsenterer principperne for bebyggelsesstrukturen i en startredegerelse.	
8.	Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur	<p>Realiseringen af masterplanen vil betyde, at et industriområde af national betydning går tabt, da det er en del af planen at nedrive de lagerhaller, der er essensen af den funktion og fortælling, der søges bevaret med udpegningen.</p> <p>Der henvises til Slots- og Kulturstyrelsens beskrivelse af industrimindet i rapport om nationale industriminder fra 2007.</p> <p>Lagerhallerne er hjertet af fortællingen af Coop. Derfor er det en misforståelse af dette industriminde, når masterplanen beskriver, at Coops identitet ønskes viderebragt.</p> <p>Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur mener, at realiteten er, at byggeriet starter på en bar mark, og kun en brøkdel af historien ligger i de elementer, som masterplanen bevarer.</p> <p>Det foreslås at udskrive konkurrence om, hvordan områdets lagerbygninger kunne</p>	Se bemærkninger til høringsvar 7.	Samme ændringsforslag som til høringsvar 7.

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		<p>anvendes på en måde, der både sikrer udvikling og bevaring.</p> <p>Det foreslås at ombygge nogle af de eksisterende lagerbygninger med deres karakteristiske gridstruktur og konstruktioner til boliger, overdækkende forretninger og fællesområder, for på den måde at føre fortællingen om firmaets udvikling og tilstedeværelse ind i fremtiden, og forankre COOP som element i en længere historiefortælling om områdets fortid og fremtid.</p>		
9.	Akademirådet (AR)	<p>Hensigterne og ambitionsniveauet for planen er fine, og at det er positivt, at der udvikles bydele af høj kvalitet i hele Fingerplanens område, men at Albertslund Kommune og COOP har overset et potentiale.</p> <p>Akademirådet forslår, at en større del af lagerhallerne bevares og lejes ud til kunstnere, designere og kreative inden for fødevarerektoren. Dette vil starte en udviklingsproces og skabe ny og positiv identitet for området.</p> <p>Akademirådet refererer til andre områder, som har bevaret industrielementer og anvendt det til anden brug.</p> <p>Akademirådet beskriver en tendens til, at blandt andet billedkunstnere bevæger sig</p>	Se bemærkninger til høringssvar 7.	Samme ændringsforslag som til høringssvar 7.

Nr.	Indsendt af	Indsigelse/bemærkninger	Forvaltningens vurdering	Ændringsforslag til Masterplan
		ud af København og imod vestegnen på grund af boligpriser.		