

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 26-01-2021

Mødedato Tirsdag d. 26. januar 2021 kl. 08:00

Mødested Virtuelt

Mødedeltagere Steen Pedersen (centerchef for By, Erhverv og Miljø), Elisabeth Gadegaard Wolstrup, Özcan Kizilkaya (A), Jacob Wøhler Jørgensen (V), Birgitte Dahl (O) (Afbud), Morten Andersson (A), Per Mortensen (A), Stine Rahbek Pedersen (Ø), Hella Hardø Tiedemann (A)

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Fornyset overblik over Teknik- og Miljøudvalgets opgaver i Aftale om budget 2021.....	4
Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af fire rækkehuse på Hold-an Vej 188 i Ballerup.....	5
Ansøgning om opsætning af fast hegn uden foranstående levende hegn på Sølodden 63 i Måløv.....	7
Dispensation i forbindelse med opførelse af boliger på Måløv Hovedgade 84 i Måløv.....	9
Forslag til lokalplan nr. 196 for en ny bydel på Baltorplænen i Ballerup samt tilhørende kommune Pederstrup Bykvarter I Ballerup - Bebyggelsestætheder og bygningshøjder.....	11
Igangsættelse af plangrundlag for boliger på Baltorpbakken 14, Pederstrup Bykvarter i Ballerup.....	16
Forslag til lokalplan nr. 178 for Post-grundene på Telegrafvej i Ballerup samt tilhørende kommune	18
Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2020 - TEC-grunden på Telegrafvej i Ballerup.....	21
Vision for Kildedal.....	23
Digital pylon på Hold-an Vej i Ballerup.....	25
Godkendelse af referat (underskriftside).....	27

Punkt 1: Meddelelser

00.01.10-P35-12-20

1. Kvartalsrapport for BorgerTip for fjerde kvartal 2020.

Bilag

1 bilag, heraf 0 anbefales

2. Ved Teknik- og Miljøudvalgets møde den 28 januar 2020 blev der givet en status for Movia Flextur og muligheden for at indføre Movia Plus-tur i Ballerup Kommune. Det nuværende busnet i kommunen er meget fladedækkende, og der er derfor ikke adresser i kommunen, som med de opstillede kriterier, vil kunne få tilbudt en plus-tur. Det kan derfor ikke på nuværende tidspunkt anbefales at indføre konceptet.

Bilag

1 bilag, heraf 0 anbefales

3. Finansiering af forundersøgelse for BRT på Ring 4. Forundersøgelsen for etablering af en BRT løsning i Ring 4 har nået sin næste milepæl, idet finansieringen af undersøgelserne er på plads. Forundersøgelsens udgifter fordeles mellem Transportministeriet, Region Hovedstaden, Movia og de deltagende kommuner. Ballerup Kommune finansierer sin del af projektet, som forventes at være 460.000 kr., med midler fra Kollektiv trafik budgettet.

Beslutning

Taget til efterretning

Bilag

1.1 Kvartalsrapport for BorgerTip for fjerde kvartal 2020

1.2 Movia Plus-tur i Ballerup Kommune

Punkt 2: Fornyet overblik over Teknik- og Miljøudvalgets opgaver i Aftale om budget 2021

00.30.10-G01-4-20

Tidligere behandling

Teknik- og Miljøudvalget den 5. januar 2021 Punkt 2

Indhold

Sammendrag

Forny et overblik over Teknik- og Miljøudvalgets opgaver i 2021 som følge af Aftale om budget 2021 forelægges til orientering, herunder årshjul for Teknik- og Miljøudvalgets varetagelse af opgaverne.

Baggrund

På møde i Teknik- og Miljøudvalget den 5. januar 2021 blev varetagelsen af udvalgets opgaver i 2021 som følge af budgetvedtagelsen drøftet. I forlængelse heraf forelægges fornyet overblik over opgaver som følge af Aftale om budget 2021 i standardformat.

Tilsvarende sager forelægges de øvrige fagudvalg på møder i januar/februar 2021.

Sagsfremstilling

Af vedlagte skabelon fremgår Teknik- og Miljøudvalgets opgaver i medfør af Aftale om budget 2021, herunder:

- Nummering i Aftale om budget 2021
- Opgavebeskrivelse i Aftale om budget 2021
- Opgavens placering i årshjul for Teknik- og Miljøudvalget. Denne information er udfyldt af det relevante center i administrationen
- Ansvarligt udvalg.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

1 bilag, heraf 1 anbefales

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Centrene for By, Erhverv og Miljø samt Ejendomme indstiller, at

1. Orientering om Teknik- og Miljøudvalgets opgaver i 2021 som følge af Aftale om budget 2021 tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning med de på mødet faldne bemærkninger.

Bilag

ANBEFALES Opgaver, indsatser og aktiviteter fra Aftale om budget 2021, der hører under Teknik- og Miljøudvalget

Punkt 3: Ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af fire rækkehuse på Hold-an Vej 188 i Ballerup

01.02.00-P19-50-20

Indhold

Sammendrag

Ejeren af ejendommen Hold-an vej 188 i Ballerup har ansøgt om landzonetilladelse til at opføre fire rækkehuse i to plan.

Center for By, Erhverv og Miljø anbefaler, at der gives afslag på ansøgningen.

Baggrund

Ejendommen er beliggende i landzone. I henhold til planlovens § 35, stk. 1, må der ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse opføres ny bebyggelse. Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser er at hindre byspredning og friholde det åbne land for spredt bebyggelse, som ikke er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug mv. Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelse 9.F9 - Haveforeningen Brøndgården, der udlægger områdets anvendelse til fritidsformål, herunder varige kolonihaver. Derudover kan der fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig-, institutions- og erhvervsformål.

Sagsfremstilling

Ejendommen har siden 1946 være bebygget med et enfamiliehus. Ballerup Kommune har ejet ejendommen i perioden 1990-2013, hvor den blev udlejet. Den nuværende ejer har købt ejendommen af Ballerup Kommune i 2013, og hans familie har boet i huset siden 1999.

Ejer har i 2016 ansøgt om og opnået landzone- og byggetilladelse til nedrivning af eksisterende enfamiliehus og opførelse af et nyt. Denne tilladelse er dog aldrig blevet udnyttet.

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 17, men i tilfælde, hvor der gives landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne.

Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som økologisk forbindelse i kommuneplan 2013-2025 for Ballerup Kommune. Det fremgår af kommuneplanen, at i de økologiske forbindelser må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord.

Området er i Fingerplanen udpeget som en del af de indre kiler. Generelt for kilerne gælder, at de overvejende er forbeholdt almene rekreative formål. De skal derfor friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv, organiserede fritidsformål og andre tilsvarende, bymæssige formål.

Ballerup Kommune gav den 1. april 2019 landzonetilladelse til udstykning af tre parcelhusgrunde på ejendommen Hold-an Vej 180-186 i Ballerup, som ligger lige nord for. Denne afgørelse blev den 1. juli 2019 ophævet af Planklagenævnet, da den var i strid med kommuneplanlægningen og formålet med landzonebestemmelserne i planloven.

Administrationen vurderer således ikke, at der kan gives tilladelse til opførelse af nye helårsboliger, da det er i strid med kommuneplanlægningen og med landzonebestemmelsernes formål om at sikre en klar grænse mellem by og land og friholde det åbne land for spredt og uplanlagt bebyggelse.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

1 bilag, heraf 1 anbefales

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der gives afslag efter planlovens § 35, stk. 1 på ansøgning om tilladelse til opførelse af fire rækkehuse på ejendommen Hold-an Vej 188 i Ballerup.

Beslutning

Undersøges. Ny sag forelægges.

Bilag

ANBEFALES Kortbilag over fire rækkehuse på Hold-an Vej 188 i Ballerup

Punkt 4: Ansøgning om opsætning af fast hegn uden foranstående levende hegn på Sølodden 63 i Måløv

01.02.00-P19-52-20

Indhold

Sammendrag

Ejer af Sølodden 63 i Måløv ønsker, at opsætte hegn langs sin indkørsel mod sti. Det fremgår af lokalplan nr. 88 for Kær-, Krat- og Parklodden, at der mod sti og vej skal opsættes levende hegn, plantet 30 cm bag skel. Opsætning af fast hegn vil kræve en dispensation fra lokalplan nr. 88.

Center for By, Erhverv og Miljø anbefaler, at der ikke meddeles dispensation.

Baggrund

Området er omfattet af lokalplan nr. 88 for Kær-, Krat- og Parklodden fra 1996, som skal sikre, at området fastholdes som boligområde. Sølodden 63 i Måløv er opført i 1997 og er beliggende i et grønt område med kig til søer. Boligerne i området er enfamiliehuse, som typisk er sammenbygget i skel med en carport, således at denne fremstår som en dobbeltcarport. Mellem boliger kan der opføres faste hegn, hvilket også gælder i indkørsler til carporte. Enkelte huse er beliggende ud til stisystemer, som også gælder for Sølodden 63, der har sin indkørsel langs en offentlig sti.

Sagsfremstilling

I forbindelse med opsætning af hegnstolper i ejers indkørsel, bliver ejer gjort opmærksom på lokalplan nr. 88 for Kær-, Krat- og Parklodden, § 9.9, der fastsætter, at der kun må etableres levende hegn ud mod sti og vej. Sølodden 63 i Måløv er beliggende ud mod en sti, der fører til Krattien.

Ejers begrundelse for ansøgning om dispensation til opsætning af fast hegn er, at sti og indkørsel, som på nuværende tidspunkt er uden afgrænsning, føles meget åbent og at en adskillelse vil give mere privatliv. Tilsvarende mener ejer, at det faste hegn vil blive en naturlig forlængelse af carportens beklædning og dermed have et harmonisk udtryk samt at det vil optage mindre plads end en hæk. Skelområdet har ikke tidligere været beplantet.

Sagen har været i naboorientering fra den 5. november 2020 til den 19. november 2020 i Grundejerforeningen Sølodden. Bemærkningen fra grundejerforeningen går imod opsætningen af hegn, idet de ønsker, at lokalplanen bliver overholdt.

Der er i 1999 meddelt 11 tilladelser til opsætning af fast hegn i området, under den forudsætning at hegnet placeres 0,60 meter fra skel og beplantes med levende hegn 0,30 meter fra skel. Med den placering af det faste hegn bag et levende hegn, overholdes lokalplanens bestemmelse om levende hegn mod vej og sti. Denne afgørelse skete i forbindelse med lovliggørelsessager i området vedrørende faste hegn, som Ballerup Kommune ønskede nedtaget. Ballerup Kommune blev underkendt i klagenævnet, da kommunen ikke med lokalplanens bestemmelser kunne modsætte sig, at der blev opsat faste hegn, hvis de stod bag ved et levende hegn. For at der kunne blive plads til både fast og levende hegn, skulle det faste hegn stå 0,60 meter fra skel og det levende hegn 0,30 meter fra skel.

Ejers indkørsel er beliggende direkte i skel mod sti. Såfremt der opsættes et fast hegn skal dette opsættes 0,60 meter fra skel, således at der kan placeres levende hegn foran hegnet. En sådan placering er ikke mulig, da hegnet vil stå inde foran carporten. Det er til gengæld muligt, at plante levende hegn 0,30 meter fra skel og derved lave en afskærmning mellem sti og ejendommen ved indkørslen.

Det er derfor administrationens vurdering, at ansøgningen om dispensation fra lokalplanens § 9.9, til opsætning af fast hegn, ikke imødekommes.

I budgetaftalen for 2021 er der en indsats for flere grønne hegn og færre plankeværk, og i den forbindelse vil administrationen også se på dette område. Teksten fra budgetaftalens punkt 2.1.7 er:

"Indsats for flere grønne hegn, færre plankeværk ud mod veje og opholdsarealer i byområder, erhvervsområder og kolonihaveområder. Parterne ønsker en åben og imødekommende by uanset, hvor man færdes. En vækst i boliger med plankeværk skaber en lukket oplevelse. Der skal igangsættes dialog med grundejer- og boligforeninger om emnet. Teknik- og Miljøudvalget er fagudvalg på opgaven."

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

1 bilag, heraf 1 anbefales

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der ikke gives dispensation fra lokalplan nr. 88 for Kær-, Krat- og Parkladden, § 9.9 til etablering af fast hegn i skel mod sti, langs indkørsel på Sølodden 63 i Måløv.

Beslutning

Indstillingen godkendt

Bilag

ANBEFALES Kortbilag om opsætning af hegn på Sølodden 63 i Måløv

Punkt 5: Dispensation i forbindelse med opførelse af boliger på Måløv Hovedgade 84 i Måløv

02.00.00-P19-53-20

Indhold

Sammendrag

Ansøger har fremsendt et myndighedsprojekt for byggeri på Måløv Hovedgade 84 i Måløv og i den forbindelse en ansøgning om to dispensationer fra den gældende lokalplan nr. 28 Bl. Centerområde i Måløv Bymidte med henblik på at kunne opføre tre dobbelthuse på den tidligere erhvervsgrund. Dispensationerne omhandler bebyggelsesprocenten og placering af parkering på fælles areal i stedet for på ejendommen.

Center for By, Erhverv og Miljø anbefaler, at der meddeles dispensation.

Baggrund

Grunden er på 3.244 m² og er omfattet af lokalplan nr. 28 Bl. Centerområde i Måløv Bymidte. Lokalplanen blev vedtaget i 1984, med henblik på at bevare områdets karakter af gammel stationsby. Grunden har adgang fra Måløv Hovedgade og er omkranset af bygninger fra henholdsvis Måløv Hovedgade, Kratvej og Liljevangsvej, med både erhverv og boliger.

Grunden har gennem mange år været anvendt til erhvervsvirksomhed inden for bygge og anlæg, og der har været en del større værkstedsbygninger og lager på grunden, som nu er under nedrivning. En enkelt værkstedsbygning fra 1936 er tidligere lovliggjort til beboelse, idet bygningens udtryk er med til at understrege områdets historie, med værksteder i baggårdene. Virksomheden er flyttet permanent ud af boligområdet og ejeren ønsker i stedet at bygge boliger på grunden.

Sagsfremstilling

Ansøger har fremsendt et myndighedsprojekt, der i sit udtryk respekterer den traditionelle danske byggestil, der ses i området og anvender traditionelle materialer og farver (se bilag). Projektet har været undervejs i længere tid, men har nu fundet en form og et udtryk, der er godkendt af administrationen, ud fra områdets øvrige bygninger, karakter og miljø.

Byggeriet består af tre længehuse i 1½ plan, på hver 260 m², som hver indeholder to boliger på 130 m². I alt en samlet bebyggelse på 780 m². Hver længe er adskilt med lodret lejlighedsskel, således at hver bolig får direkte udgang til egen have. Der udlægges to parkeringspladser til hver bolig i overensstemmelse med lokalplan nr. 28 Bl. Centerområde i Måløv Bymidte, § 5.6, men disse ønskes placeret på et fælles areal. I henhold til lokalplan nr. 28 skal parkering anlægges på egen grund. Der er derfor søgt om dispensation fra lokalplan nr. 28, § 5.6 til etablering af parkering på fælles areal.

Byggeriet er på i alt 780 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 23, men med den eksisterende værkstedsbygning vil bebyggelsesprocenten blive på 38. Dette ligger inden for rammerne af kommuneplanen, der fastsætter en bebyggelsesprocent på 40. Lokalplan nr. 28 Bl. Centerområde i Måløv Bymidte fastsætter en bebyggelsesprocent på 25, hvilket var praksis i det gældende bygningsreglement i 1984.

I henhold til Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i 2008, kan der administrativt gives dispensation til en forøgelse af bebyggelsesprocenten med + 5 til i alt 30 pct., hvilket er bebyggelsesprocenten i det gældende bygningsreglement.

Der er tilsvarende overskridelser af bebyggelsesprocenten på andre ejendomme i området. Måløv Hovedgade 72 og 74, som fungerer som dobbelthus har en bebyggelsesprocent på henholdsvis 71 og 42. Måløv Hovedgade 88, har en bebyggelsesprocent på 43, Måløv Hovedgade 76 har en bebyggelsesprocent på 32.

Der er på denne baggrund søgt om dispensation fra lokalplan nr. 28 Bl. Centerområde i Måløv Bymidte, § 7.7 til en bebyggelsesprocent på 38.

Ovenstående ansøgning om dispensationer har været fremsendt i naboorientering fra den 23. november 2020 til den 9. december 2020. Administrationen har modtaget bemærkninger fra en advokat, der repræsenterer seks naboer. Bemærkningerne relaterer ikke direkte til de ansøgte dispensationer, men vedrører bl.a. byggeretten i BR18, der omfatter byggeri som kommunen ikke kan nægte. En del af bemærkningerne handler om skygge- og indbliksgener, som varetages ved højde- og afstandsforhold i BR18. samt bemærkninger om gener i almindelighed ved nyt byggeri, som for eksempel støj ved udeophold fra flere beboere og mere trafik ved nye beboere i området. I forhold til lokalplanen er der bemærkninger om at materialer, husets udtryk og fortætning af området ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Ansøger fremsendte i juni 2020 et lignende projekt, der var i naboorientering fra den 14. juli 2020 til den 4. august 2020. Ansøger valgte på det tidspunkt at trække projektet tilbage på baggrund af tilsvarende mange bemærkninger og har forsøgt at tilrette det efter bemærkningerne til det nu fremsendte projekt. Den første naboorientering var udsendt til de seks, der er repræsenteret af advokat og til to erhverv. I den første naboorientering modtog administrationen ikke svar fra de to erhverv. Derfor er den nyeste naboorientering kun fremsendt til de seks, der havde bemærkninger til det første projekt.

Det er administrationens vurdering, at byggeriet overordnet opfylder formålet med lokalplan nr. 28 Bl. Centerområde i Måløv Bymidte og tilfører området bygninger, som i deres form, udtryk og materialer har samme karakter som den omkringliggende bebyggelse. Byggeriet er et traditionelt 1½ plans hus i standard størrelse og med en placering, der overholder afstande til skel. Det er fastsat i kommuneplanens rammer, at en fremtidig bebyggelsesprocent vil være 40, som et led i at fortætte området. Byggeriet er et godt eksempel på dette. Tilsvarende vurderes det ikke at have betydning for lokalplanens hensigt, at parkering anlægges på fælles areal i stedet for på den enkelte grund, da bestemmelsen kun skal varetage, at der skabes tilstrækkelig parkering.

Nye boliger i området vil medføre, at aktivitet på grunden ikke længere kun finder sted inden for arbejdstid som for den tidligere håndværkervirksomhed, men i hele døgnet, som i alle øvrige boligområder.

Det er administrationens vurdering, at byggeriet er i overensstemmelse med hensigten i lokalplan nr. 28 Bl. Centerområde i Måløv Bymidte og i kommuneplanens rammebestemmelser, samt at dispensationerne er af mindre væsentlig karakter.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

3 bilag, heraf 2 anbefales og 1 lukket

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der gives dispensation fra lokalplan nr. 28 Bl. Centerområde i Måløv Bymidte, § 5.6 til etablering af parkering på et fællesareal.
2. Der gives dispensation fra lokalplan nr. 28 Bl. Centerområde i Måløv Bymidte, § 7.7 til en bebyggelsesprocent på 40 i overensstemmelse med kommuneplanrammen 1.B11.

Beslutning

Indstillingen godkendt.

Jacob Wøhler Jørgensen (V) stemte imod beslutningen.

Bilag

ANBEFALES Kortbilag om opførelse af boliger på Måløv Hovedgade 84 i Måløv

ANBEFALES Høringsnotat med hørings svar og kommentar

Punkt 6: Forslag til lokalplan nr. 196 for en ny bydel på Baltorplænen i Ballerup samt tilhørende kommuneplantillæg

01.02.05-P16-11-20

Indhold

Sammendrag

Hermed forelægges forslag til lokalplan nr. 196 for udviklingen af Baltorplænen i Ballerup samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 8 til Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse med henblik på at blive sendt i offentlig høring.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker at udvikle Baltorplænen i Ballerup for at styrke byen med en frodig offentlig park, et forbedret kultur- og campusområde, hvor ungdomsuddannelser og kulturtilbuddene knyttes bedre til bymidten. Herudover styrkes bymidten med nye boliger. Samlet set vil det være med til at trække mennesker til bymidten, både besøgende og nye borgere, og derved understøtte det lokale handels- og kulturliv.

I foråret 2020 indgik Ballerup Kommune derfor en forkøbsretsaf tale med FB Gruppen om udvikling af området ved Baltorplænen og den tidligere Kasperskole beliggende Baltorpvej 18 (se bilag). Efterfølgende har administrationen og FB Gruppen arbejdet med at forfine det skitseprojekt, som lå til grund for forkøbsretten. Der har været gennemført en forudgående indkaldelse af synspunkter og idéer fra områdets brugere og naboer. Ligeledes har de to uddannelsesinstitutioner NEXT og TEC, der begge indgår i det kommende campus- og kulturområde, været involveret undervejs, og deres ønsker til de nye undervisningsbygninger er indarbejdet.

På baggrund af politiske ønsker om en større og mere tilgængelig klimapark er projektet blevet tilrettet flere gange undervejs (se bilag).

Sagsfremstilling

Det foreliggende forslag til lokalplan 196 for udviklingen af Baltorplænen i Ballerup indeholder bestemmelser, der skal sikre, at området udvikles til gavn for borgere og brugere. Centralt i området skal der være en mere end 14.000 m² stor, offentlig klimapark. Derudover udvikles området omkring Baltoppen LIVE til et kultur- og campusområde for ungdomsuddannelserne TEC og NEXT og for Baltoppen LIVE og andre kultur- og foreningsformål. Endelig giver lokalplanen mulighed for at opføre ca. 400 nye boliger.

Det er ambitionen, at klimaparken skal være et grønt og frodigt rekreativt åndehul, hvor der i dag er en naturfattig græsplæne med en lav biofaktor. Klimaparken omfattes i lokalplanforslaget af overordnede bestemmelser og krav med fokus på biodiversitet, bynatur, håndtering af regnvand og gode rekreative tilbud. Byggefelterne i lokalplanen er placeret på en sådan måde, at der opnås en tydelig grøn forbindelse, både visuelt og fysisk, mellem parkeringsarealerne ved Baltorpvej og selve klimaparken.

Den konkrete og detaljerede udformning af klimaparken skal fastlægges nærmere bl.a. gennem borger- og interesseinvolvering. Herefter er det hensigten, at der gennemføres en arkitektkonkurrence, som skal udmønte de indkomne ønsker og idéer i et egentligt projekt.

Det er vigtigt, at Ballerup Kommune bliver ved med at være en førende uddannelseskommune med et varieret ungdomsuddannelsesudbud. Lokalplanen muliggør en samlet placering af NEXT og TEC, hvilket vil bidrage til denne målsætning.

Baltorpområdet huser i dag en række foreninger og kulturelle aktiviteter. Det er et af formålene med lokalplanen, at deres behov fremtidssikres med bl.a. et nyt og tidssvarende forenings- og bevægelseshus i området. Byggeri til kultur- og campusformål koncentrerer sig i områdets vestlige del ved de eksisterende Baltoppen LIVE og NEXT, med et fælles campusbyrum imellem bebyggelserne og med tilkørsel fra Baltorpvej. Her giver lokalplanen blandt andet mulighed for at opføre ca. 7.000 etagemeter til undervisningsformål og ca. 1.400 etagemeter til kultur- og foreningsformål. Dette kræver nedrivning af nogle af de eksisterende bygninger, herunder Kasperskolen.

Lokalplanforslaget fastlægger bestemmelser om omfang og placering af ny boligbebyggelse, som skal variere i højde med tre til syv etager (syv etager dog kun på enkelte, særligt udpegede steder nærmest stationen). Boligbebyggelserne skal placeres i karréer ud mod Baltorpvej samt som indramning af klimaparken. I alt kan der bygges ca. 400 boliger i området.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre gode trafikale forhold og parkering til alle ovennævnte funktioner samt til pendlere. Der udlægges areal til nye interne veje med parkering i begge sider til betjening af områdets funktioner, og der anvises placering af en ny indkørsel til området fra Banetoften. Pederstrupstiens tracé flyttes, så stien føres gennem klimaparken, hvilket vil gøre den både mere attraktiv og mere tryk.

Parkering udlægges efter Kommuneplanens parkeringsnormer for både biler og cykler, under hensyntagen til den stationsnære beliggenhed og med mulighed for 20% dobbeltudnyttelse af pladserne dag/aften. Det betyder, at fx pendlere og uddannelsesinstitutionernes brugere kan benytte pladserne om dagen, mens beboere og kulturbrugere kan holde der om aftenen og natten. Derved sikres den fornødne parkering, samtidig med, at der ikke inddrages mere areal til asfalt end højst nødvendigt. Det frigiver areal til klimapark og friarealer.

Den nye bebyggelse vurderes at medføre en øget trafikmængde på ca. 10 pct. Beregninger viser, at den deraf afledte øgede trafikstøj vil være på ca. 1 dB, hvilket næppe vil være hørbart. Det er også vurderingen at Banetoften og Baltorpevej kan håndtere de øgede trafikmængder i området.

Lokalplanforslaget rummer detaljerede bestemmelser for udformningen af friarealer, både de bolignære og de fælles, ligesom der fastlægges bestemmelser med hensyn til valg og i enkelte tilfælde bevaring af beplantning.

Der bliver tale om en bebyggelsesprocent for lokalplanområdet på ca. 100 og bebyggelse i op til 7 etager. Det er mere, end Kommuneplan 2020 giver mulighed for, og derfor ledsages lokalplanen af et kommuneplantillæg, der hæver rammebestemmelserne vedrørende antal etager og bebyggelsesprocent.

I henhold til miljøloven ledsages forslaget til lokalplan nr. 196 for Baltorplænen i Ballerup af en screening af planen med henblik på at vurdere, om der er grundlag for at gennemføre en egentlig miljøvurdering af det projekt, lokalplanen muliggør. Administrationens konklusion er, at det ikke er tilfældet. Miljøscreeningen forelægges til godkendelse (se bilag).

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

5 bilag, heraf 3 anbefales

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Det foreliggende forslag til lokalplan nr. 196 for en ny bydel på Baltorplænen i Ballerup med tilhørende kommuneplantillæg nr. 8 godkendes med henblik på at blive sendt i offentlig høring.
2. Der igangsættes en særlig inddragelsesproces med henblik på at udvikle og detaljere Klimaparken.
3. Der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget i slutningen af februar eller starten af marts 2021.
4. Den foreliggende miljøscreening godkendes.

Beslutning

Indstilles til godkendelse med den bemærkning, at høringsperioden er de lovpligtige otte uger, samt at borgerinddragelsen afvikles, når der er mulighed for at mødes på Baltorplænen.

Stine Rahbek Pedersen (Ø) kan ikke medvirke til beslutningen med den begrundelse, at Enhedslisten er imod bebyggelse af Baltorplænen, idet vi mener, at området har et stort rekreativt potentiale for bynatur i Ballerup Bymidte. Vi mener derfor, at arealet skal friholdes for byggeri og i stedet udvikles som bypark. Samt at høringsperioden skal forlænges så borgerdeltagelse kan ske fysisk.

Bilag

ANBEFALES Forslag til lokalplan nr. 196 for en ny bydel på Baltorplænen - redegørelse

ANBEFALES Forslag til lokalplan nr. 196 for en ny bydel på Baltorplænen - bestemmelser og bilag

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8

Miljøscreening af lokalplan nr. 196 for en ny bydel på Baltorplænen i Ballerup

ANBEFALES Tidligere versioner af bebyggelsesplan - forkøbsret og tidligere lokalplanudkast

Punkt 7: Pederstrup Bykvarter I Ballerup - Bebyggelsestætheder og bygningshøjder

01.02.17-P20-4-18

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen 25. maj 2020 Punkt 15

Indhold

Sammendrag

I sagen fremlægges forslag til de fremtidige bebyggelsesmæssige tætheder og bygningshøjder i Pederstrup Bykvarter i Ballerup, som fremtidigt plangrundlag vil blive baseret på i takt med, at området omdannes fra erhvervsområde til blandet bykvarter. Formålet er få en politisk princip-beslutning, der kan bruges i dialogen med grundejere og developere.

De konkrete forslag kan ses i bilag 1 på slide 4. Det er dem, der henvises til i den administrative indstilling til beslutning i sagen.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen er tidligere blevet præsenteret for et oplæg til "Indkaldelse af idéer og forslag" for omdannelse af Pederstrup Bykvarter (tidligere kaldet Baltorp Bykvarter), men der har ikke været taget politisk stilling til de fremtidige bebyggelsestætheder og højder. Den manglende stillingtagen resulterede i, at den første lokalplan i området ikke blev vedtaget i december 2020.

Sagsfremstilling

Administrationen er i dialog med både grundejere og developere om omdannelsen af Pederstrup Bykvarter i Ballerup. Dialogen tager afsæt i den helhedsplan, der er udarbejdet for området. I helhedsplanen er der angivet nogle byggeretter (etageareal i kvadratmeter) og bebyggelsesprocenter for de enkelte grunde. De grundejere og developere, der er interesseret i at få en byggeretsgivende lokalplan, ønsker at opnå en højere byggeret end angivet i helhedsplanen.

Den øgede bebyggelsestæthed og de øgede bebyggelsestætheder giver et behov for at få skabt et overblik over voluminerne i bebyggelsen. Der er samtidig behov for at få truffet en politisk principbeslutning på området, da det er et vigtigt parameter i forudgående dialog med grundejere / developere, inden der sættes en større planproces i gang. Det vil give større sikkerhed for alle parter.

For at sikre, at Pederstrup Bykvarter i Ballerup bliver det grønne kvarter, som er den politiske intention, stilles der krav til at parkering skal foregå i konstruktion for den andel af bebyggelsen, der overstiger en bebyggelsesprocent på 70. Dette skal også være med til at sikre tilstrækkelige opholdsarealer. Der stilles ligeledes krav til, at den fremtidige bebyggelse i Pederstrup Bykvarter ikke må være så høj, at den visuelt påvirker oplevelsen af Pederstrup landsby.

Præsentation, hvori et forslag til fremtidige bebyggelsesprocenter og antal etager, kan ses i bilag. Heri vises bebyggelsesvoluminer i 3D for den del af området, som er med i etape 1, for at give et billede af, hvordan den fremtidige bebyggelse vil opleves.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

2 bilag, heraf 1 anbefales

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der træffes en principiel godkendelse af, at der kan tages afsæt i de bebyggelsesprocenter og bygningshøjder, som er fremlagt i sagen og konkret fremgår af slide 4 i vedlagte bilag 1, indtil der fremlægges konkrete planforslag.

Beslutning

Undersøges. Ny sag forelægges.

Bilag

ANBEFALET Pederstrup Bykvarter - Bebyggelsestæthed og bygningshøjder

Helhedsplan for omdannelse af Ballerup Erhvervspark omkring Telegrafvej i Ballerup

Punkt 8: Igangsættelse af plangrundlag for boliger på Baltorpbakken 14, Pederstrup Bykvarter i Ballerup

01.02.05-P16-1-21

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen 25. maj 2020 Punkt 15

Indhold

Sammendrag

Baltorpbakken 14 i Ballerup er en erhvervsjendom, der foreslås omdannet til boliger. Dette kræver både en ændring af kommuneplanrammen for området og en ny lokalplan. En developer har fremsendt et skitseforslag til, hvordan den fremtidige bebyggelse kan se ud. I sagen indstilles der til politisk godkendelse af en igangsætning.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen har igangsat en omdannelse af Pederstrup Bykvarter i Ballerup fra erhvervsområde til blandet byområde. Omdannelsen og fornyelsen af bykvarteret vil foregå over en længere periode. I maj 2020 besluttede Kommunalbestyrelsen at Baltorpbakken 14 i Ballerup vil komme med i første etape.

Sagsfremstilling

Ballerup Kommune har modtaget et skitseprojekt fra en developer, der ønsker at opføre boliger på Baltorpbakken 14 i Ballerup. Skitsen viser, hvordan Baltorpbakken 14 kan omdannes til et boligområde med både rækkehuse og etageboliger i varierende størrelser, samt med et tilhørende mindre fælleshus. Bebyggelsen er 2 til 4½ etager, hvor den højeste bebyggelse markerer hjørnerne mod Baltorpbakken og den laveste på 2 etager ligger ind mod Pederstrup Bykvarter. Der er i skitseforslaget vist et tværsnit gennem bebyggelsen og den beplantede vold mod Pederstrup landsby. Tværsnittet skal illustrere, hvordan bygningshøjden påvirker landsbyen visuelt.

For at give plads til friarealer stiller administrationen krav til, at for den del af bebyggelsen, som er over 70 pct. skal parkering foregå i konstruktion. Dette krav er ikke stillet i dette tilfælde, da det vurderes, at parkeringen kan løses på fornuftig vis uden, at det vil gå væsentligt ud over friarealer. Bebyggelsesprocenten på den viste skitse er 82-83.

Baltorpvej 14 i Ballerup er i dag en del af Pederstrup Erhvervspark, som er opført i starten af 1990'erne. Bygningerne på Baltorpbakken 14 er opført i 1991 og dermed egentlig ikke bygninger, der må forventes allerede at være utidssvarende, men en omdannelse af netop denne ejendom vil åbne op for, at der kan planlægges for en vej, der på sigt vil kunne føres videre til Telegrafvej, når TEC's ejendom omdannes. Dette er i tråd med visionen fra Helhedsplanen om en infrastruktur, der i fremtiden er koblet langt mere på omgivelserne, så genveje og nye forbindelser opstår.

Baltorpbakken 14 i Ballerup indgår, som en del af grundejerforeningen Pederstrup Erhvervspark. Som den første ejendom, der bliver omdannet på vejen, lægges der vægt på, at planlægningen foregår i tæt dialog med de øvrige grundejere på vejen, så den ændrede anvendelse ikke bliver til gene for det eksisterende erhverv, som fortsat skal kunne fungere som aktive erhvervsjendomme med en vis andel af fx tung trafik. Det er en forudsætning for planlægningen, at den både støjmæssigt og trafikikkerhedsmæssigt er forsvarlig. Inden der arbejdes videre med planlægningen for den konkrete grund, vil administrationen gå i dialog med virksomhederne i området, med henblik på at høre deres udviklingstanker og om der er særlige forhold administrationen skal forholde sig til, hvis der skal bygges boliger i Baltorpbakkeområdet.

Det fremlagte skitseprojekt er kun foreløbigt. Under planlægningsprocessen kan der ske justeringer. Skitsen skal alene bruges til en politisk godkendelse af højder og tætheder af bebyggelsen, ligesom skitsen kan danne grundlag for videre dialog med naboer mv. inden forslag til lokalplan forelægges politisk.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

2 bilag, heraf 1 anbefales

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der igangsættes dialog med interessenter i området, og at administrationen efterfølgende igangsætter arbejdet med et tillæg til kommuneplanen og en ny lokalplan, der muliggør opførelse af boliger på Baltorpbakken 14 i Ballerup.
2. Et kommende plangrundlag tager afsæt i de bygningshøjder og de tætheder, der er fremlagt.

Beslutning

Indstillingspunkt 1 godkendt.

Indstillingspunkt 2 ikke godkendt.

Bilag

Præsentation om igangsættelse af plangrundlag for boliger på Baltorpbakken 14, Pederstrup Bykvarter i Ballerup

ANBEFALET Skitseforslag Baltorpbakken 14 i Ballerup

Punkt 9: Forslag til lokalplan nr. 178 for Post-grundene på Telegrafvej i Ballerup samt tilhørende kommuneplantillæg

01.02.05-P16-4-20

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 31. august 2020 Punkt 11

Indhold

Sammendrag

I sagen indstilles lokalplan nr. 178 for Post-grundene på Telegrafvej i Ballerup samt tilhørende kommuneplantillæg til endelig vedtagelse. Forud for vedtagelsen behandles de høringssvar, som Ballerup Kommune har modtaget i offentlighedsperioden. Kommunen har modtaget fem høringssvar, som har givet anledning til at administrationen fremlægger mindre ændringer til lokalplan nr. 178.

Baggrund

Det ældre erhvervsområde omkring Telegrafvej i Ballerup er i kommuneplanlægningen udpeget som et byomdannelsesområde. Projektområdet kaldes Pederstrup Bykvarter, og det skal omdannes fra erhverv til mere blandede byfunktioner. Baggrunden er, at en stor del af de hidtidige produktions- og lagervirksomheder gennem det seneste årti er lukket eller flyttet fra området. Da bygningerne ikke længere lever op til moderne virksomheders krav. Ballerup Kommune har derfor fået udarbejdet en helhedsplan for, hvordan området kan udvikles til et blandet bykvarter med en langt højere tæthed. Helhedsplanen var i høring i efteråret 2019.

Lokalplan nr. 178 bliver den første lokalplan, som muliggøre den første del af byomdannelsen. Den omhandler Telegrafvej 7A og 7B med arbejdstitlen "post-grundene", fordi postvæsenet en gang har haft et julemærke-trykkeri på Telegrafvej 7A. Telegrafvej 7B har aldrig været bebygget.

Sagsfremstilling

Tillæg nr. 7 til kommuneplanen, samt lokalplan nr. 178 for Postgrundene på Telegrafvej i Ballerup var i offentlig høring i perioden fra den 9. september til den 4. november 2020.

I offentlighedsfasen blev der afholdt et offentligt møde. Ballerup Kommune har modtaget fem høringssvar. Høringssvarene er kommet fra både beboere i nærområdet og fra grundejerne. Resumé af høringssvarene inkl. administrative bemærkninger kan ses af bilag. Høringssvarene, i sin fulde længde, indeholder flere underbyggende illustrationer og kan ligeledes ses af bilag.

Indsigelserne går fortrinsvist på bebyggelsens højde og placering. Særligt bebyggelsen langs det vestlige skel og til dels også det nordlige skel i delområde 1, som ikke ønskes så højt, som fremlagt i lokalplanforslaget. Indsigerne ønsker, at der maksimalt opføres en bebyggelse på to etager i de pågældende byggefeltet. Der lægges særligt vægt på, at delområde 1 er højt beliggende i forhold til omgivelserne. Det er ønsket, at den nye bebyggelse skal passe til Atlasvænges et plans bebyggelse.

Administrationen planlægger med udgangspunkt i helhedsplanen og vurderer derfor ikke, at bebyggelsen i lokalplanforslaget skal matche det bebyggelsesmæssige udtryk i Atlasvænge. Der er taget højde for terrænforskellen og indkigsgener ved at begrænse antallet af etager til maks. to, samt at planlægge for et beplantningsbælte. Administrationen anbefaler, at indsigelserne imødekommes for byggefelt D og G, som sættes ned fra tre plus kælderetage til to plus kælderetage, da det højdemæssigt kan komme til at passe til en eventuelt kommende bebyggelse på Baltorpbakken, som ligger en etage lavere i terrænet end post-grundene.

Byggefelt A bør fastholdes i samme højde, da byggefeltet med øvrige nordvendte byggefeltet, danner en samlet helhed. Som konsekvens af dette, bør antallet af etagemeter inden for delområde 1 justeres ned for delområdet som hele, samt for de berørte byggefeltet. Administrationen anbefaler også, at bebyggelsen ikke opføres lavere byggeri end to etager, for at sikre en arkitektonisk sammenhæng i den kommende bebyggelse. Administrationen fraråder, at der planlægges for en form for "mellemzone" af fx rækkehuse, som det foreslås i et af høringssvarene, da husene arkitektonisk hverken kommer til at høre til det ene eller det andet sted.

Der stilles forslag om at koten for byggefeltet i delområde 1 fastsættes til 37,0 med det mål at nedbringe terrænforskellen til omgivelserne. Koten er i lokalplanforslaget fastsat til 38,0. Administrationen anbefaler, at koten fastholdes ud fra en miljømæssig betragtning, da der skal køre store mængder jord væk til deponi, hvis terrænniveau skal sænkes på så stort et areal.

Det foreslås, at bebyggelsen mod vest rykkes længere væk fra skel. Der er allerede taget højde for indkigsgener ved at rykke bebyggelsen i byggefelt I og L længere væk fra skel end de øvrige byggefelter mod vest. Hvis indsigelsen skal imødekommes, anbefaler administrationen, at byggefelterne A, D og G trækkes tre meter tilbage, så der bliver syv meter til skel ligesom for byggefelterne I og L. Det har den fordel, at der bliver mere plads til levende hegn og kantzone til haver.

Beplantningsbæltet mod vest foreslås udvidet og suppleret med stedsegrønne planter og at det bør sikres, at det ikke fjernes. Administrationen vurderer, at der er afsat tilstrækkeligt areal til levende hegn til at undgå indkigsgener, hvis Atlasvænge sørger for, at det beplantningsbælte, der er udlagt i deres lokalplan, etableres ordentligt.

Der stilles forslag om, at vestvendte altaner inden for byggefelt I og L ikke skal tillades. Det er en afvejning mellem boligkvalitet for de kommende beboere og beboerne i Atlasvænges ønske om at undgå indkigsgener. Administrationen anbefaler, at boligkvaliteten for de kommende beboere vægtes højest, fordi der i lokalplanerne er udlagt et bredt beplantningsbælte, som kan skærme for indkigsgener og fordi de nærliggende rækkehuse vender gavlen og ikke facaden mod post-grundene.

Der er også kommet høringssvar til parkering. Deriblandt et forslag fra grundejerne om, at der gives mulighed for at parkering kan placeres uden for lokalplanområdet. Administrationen stiller sig positivt over for forslaget, da det er i god tråd med helhedsplanen. Det skal dog være på nogle betingelser, der sikrer varige og gode parkeringsforhold for beboerne.

Administrationen foreslår selv en administrativ rettelse til, at tabellen i paragraf 6.5, som mangler kote-angivelser for byggefelt G-Y. Disse indføres.

Kommuneplantillægget skal ligeledes rettes på baggrund af de ændringer, der er i antallet af etagemeter.

Administrationen indstiller til følgende ændringer i lokalplan nr. 178 inden den vedtages endeligt:

- § 5 under overskriften "Parkering" tilføjes en ny bestemmelse: Kommunalbestyrelsen kan tillade, at parkeringspladser tilvejebringes i konstruktion uden for lokalplanområdet, hvis det sker ved tinglysning af en deklaration på de relevante ejendomme med Kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Kommunalbestyrelsens godkendelse vil bero på en konkret projektvurdering i forhold til afstand til den fælles parkeringsløsning og handicapforhold. Der vil altid blive stillet krav til at løsningen er varig, samt at parkeringspladserne er til rådighed, før der kan gives en ibrugtagningstilladelse til de boliger/erhverv, for hvem parkeringspladserne er indrettet til.
- § 5 under overskriften "Parkering" ændres § 5.10 punkt 3: Ved etablering af delebilsordning kan antallet af anlagte parkeringspladser nedsættes, hvis der... (resten er uændret).
- § 6.1 Inden for delområde 1 må opføres maks. 12.125 m² bebyggelse.
- § 6.5 De resterende kote-angivelser i tabellen godkendes samt at det maksimale etageantal for byggefelt D og G sættes til to plus kælderetage og den maksimale højde fastsættes til ni meter og det maksimale antal etagemeter bebyggelse fastsættes til 600 m² for byggefelt D og 525 m² for byggefelt G.
- § 7.7 tilføjes: Der må ikke etableres tagterrasser inden for byggefelt A, D, G, I og L.
- § 7 under overskriften "Tage" indføres en ny bestemmelse: Tagbeklædninger må ikke virke reflekterende og give blændingsgener i omgivelserne. Solceller skal være anti-refleks-behandlede.
- Kortbilag to og fire rettes, således at byggefelterne A, D og G flyttes mod øst, så der bliver syv meter til skel mod vest.

Administrationen indstiller til følgende ændringer i kommuneplantillægget inden det vedtages endeligt:

- Det maksimale etagemeter fastsættes til 23.175 m².
- Punkt to i de særlige bestemmelser ændres til "Maksimal antal etagemeter fastsættes til 12.125 m² for matr.nr. 1bb og 11.050 m² for matr.nr. 1bt, Pederstrup by, Pederstrup.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Engen økonomiske konsekvenser

Bilag

6 bilag, heraf 4 anbefales

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2020 vedtages endeligt med de ændringer, der er fremlagt i sagen.
2. Lokalplan nr. 178 for Post-grundene på Telegrafvej i Ballerup vedtages endeligt med de ændringer, der er fremlagt i sagen.

Beslutning

Udsættes

Sagens forløb

01-12-2020 Teknik- og Miljøudvalget

Indstilles til godkendelse.

Jacob Wøhler Jørgensen (V) kunne ikke medvirke, da højden i lokalplanen ikke er tilstrækkeligt indtænkt i den resterende del af byomdannelsesområdet.

15-12-2020 Økonomiudvalget

Sagen sendes til fornyet behandling i Teknik- og Miljøudvalget.

Bilag

ANBEFALES Resume af høringsvar med administrative bemærkninger

ANBEFALES Høringsvar - samlet og anonymiseret

Forslag til lokalplan nr. 178 for Post-grundene på Telegrafvej i Ballerup

ANBEFALES Lokalplan nr. 178 for Post-grundene på Telegrafvej i Ballerup med ændringer

Forslag til Tillæg 7 til Kommuneplan - Post-grundene på Telegrafvej i Ballerup Syd

ANBEFALES Tillæg 7 til Kommuneplan - Postgrundene, Telegrafkvarteret med ændringer

Punkt 10: Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2020 - TEC-grunden på Telegrafvej i Ballerup

01.02.15-P15-2-20

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 26. oktober 2020 Punkt 17

Indhold

Sammendrag

Der fremlægges i sagen et tillæg til Kommuneplan 2020, hvori der gives mulighed for at planlægge for boliger. Tillægget har været i offentlig høring, og der er indkommet et høringsvar. Administrationen indstiller, at tillægget vedtages uændret.

Baggrund

Ballerup Kommune har igangsat et stort byomdannelsesprojekt med det formål, over en årrække, at transformere et stort erhvervsområde til et fortættet og blandet bykvarter. Projektet blev startet op på baggrund af mange henvendelser fra grundejerne i området, der har utidssvarende ejendomme og ledige lejemål og derfor ønsker at omdanne deres ejendomme til nye formål.

Uddannelsesinstitutionen TEC har deres ejendom på Telegrafvej 9 i Ballerup til salg. Ejendommen er beliggende i Pederstrup Bykvarter, som der er blevet udarbejdet en helhedsplan for. I første omgang lægges der op til en ændring af kommuneplanen fra erhvervsformål til boligformål. Senere skal der lokalplanlægges for området, når der foreligger mere konkrete projekter. Kommuneplantillægget sætter rammerne for lokalplanlægningen. I forbindelse med TEC's salg vil der blive taget udgangspunkt i de byggemuligheder, som fastsættes i kommuneplantillægget.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget har været i høring i perioden fra den 11. november 2020 til den 9. december 2020. Der har ikke været afholdt offentligt møde i høringsperioden. I høringsperioden kom der tre reaktioner, hvoraf den ene kan betragtes som en egentlig indsigelse. Den ene af de to andre reaktioner var fra Banedanmark, som konstaterede, at de ikke havde nogen bemærkninger til forslaget. Den anden reaktion var fra næstformanden i Grundejerforeningen Byager i form af spørgsmål til forståelsen af tillæggets indhold, hvilket administrationen har svaret på.

Den indsigelse, som Ballerup Kommune har modtaget, går på bebyggelsens højde og bekymring for indbliksgener. Indsiger mener, at planerne går i mod boligpolitikens ønske om en varieret boligmasse. Indsiger mener, at det er forkert at planlægge for flere etageboliger, når etageboliger udgør omkring halvdelen af kommunens boligmasse. Indsiger mener, at politikerne skal sætte nogle rammer, som styrer byggeriet mod boligtyper, som købes af økonomiske velfunderede familier.

Kommuneplantillægget giver både mulighed for tæt-lav bebyggelse og for etageboliger. Begge boligtyper kan opføres i en kvalitet, som efterspørges. For at sikre variationen i bebyggelsen, når der lokalplanlægges, kan der stilles krav til, hvor stor en andel at tæt-lav(rækkehuse) bebyggelsen skal udgøre. Derfor indstiller administrationen til, at der til de særlige bestemmelser indføres, at minimum 15 pct. af det samlede areal skal udlægges til tæt-lav bebyggelse.

Hvis Kommunalbestyrelsen ønsker en lavere bygningshøjde/færre etager end den foreslåede, vil det optage mere friareal. Ønskes der lavere bebyggelse mod Pederstrup, så vil etagemeterne blive flyttet og der vil i stedet blive bygget højere og tættere på det øvrige areal. Hvis dette ønskes undgået kan byggemuligheden sættes ned, dvs. færre end de op til 40.000 etagemeter, som der foreslås i tillægget. Dette kan få konsekvenser for kvaliteten af bebyggelsen, når det samtidig skal være økonomisk bæredygtigt for en ejendomsudvikler at omdanne ejendommen. Sættes byggemulighederne ned under, hvad der er økonomisk rentabelt, så vil ejendommen ikke blive omdannet.

Eksempel på en bebyggelsesplan, der holder sig inden for den fastsatte ramme kan ses i bilag. Omkring 60 pct. af parkeringspladserne er i konstruktion, hvilket er flere end der stilles krav til. Eksemplet er udarbejdet for TEC.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

5 bilag, heraf 2 anbefales

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der til de særlige bestemmelser tilføjes, at minimum 15 pct. af det samlede areal skal udlægges til tæt-lav bebyggelse.
2. Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2020 vedtages endeligt.

Beslutning

Indstillingen godkendt.

Jacob Wøhler Jørgensen (V) stemte imod beslutningen med den bemærkning, at de fem etager ikke er foreneligt med den øvrige vision for området.

Bilag

ANBEFALES Tillæg 9 - Boligområde på TEC-grunden

ANBEFALES Høringssvar - anonymiseret

Kortbilag over TEC-grunden på Telegrafvej i Ballerup

Forslag til tillæg 9 - Boligområde på TEC-grunden, Pederstrup Bykvarter

Eksempel på bebyggelsesplan

Punkt 11: Vision for Kildedal

01.00.05-P20-1-20

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 25. november 2019 Punkt 19

Indhold

Sammendrag

Administrationen forelægger udkast til vision for Kildedal til drøftelse. Forslaget er udarbejdet i samarbejde med PensionDanmark.

Sagen forelægges også til drøftelse for Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget, forinden sagen på ny forelægges til godkendelse i Kommunalbestyrelsen i marts 2021.

Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede den 25. november 2019 at indlede et samarbejde med PensionDanmark om udvikling af området ved Kildedal, som skal ske i regi af et arealudviklingselskab (Kildedal P/S). På den baggrund samarbejder administrationen og PensionDanmark om en række forberedende aktiviteter frem mod etableringen af Kildedal P/S, så fundamentet for udøvelsen af selskabets virksomhed er på plads inden stiftelsen.

Et centralt element i forberedelsen består i at få formuleret en vision for området.

Sagsfremstilling

Udkast til vision for Kildedal er nu udarbejdet (se bilag 1). Visionen tager udgangspunkt i ”En by for livet” og indeholder pejlemærkerne:

1. En by på tværs
2. En by med vokseværk
3. En by i balance.

Administrationen og PensionDanmark har i samarbejde med rådgiver taget afsæt i Vision 2029, relevante politikker for Ballerup Kommune samt de politiske tilkendegivelser, der blev givet på visionsworkshoppen den 2. september 2020, hvor henholdsvis Teknik- og Miljøudvalget, Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget og Følgegruppen for Ballerup Kommunes Byudvikling deltog. Endvidere er udkast til vision udtryk for et fælles produkt, som afspejler såvel Ballerup Kommunes som PensionDanmarks ønsker.

Intentionen har været at formulere en vision som er enkel, klar og rammesættende, og som appellerer til såvel kommende beboere som et kommende erhvervsliv samt fremhæver Kildedals særlige karakteristika med blandingen af boliger og erhverv som en styrke. Følgegruppen for Ballerup Kommunes Byudvikling har den 2. december 2020 fået forelagt udkast til vision for Kildedal til orientering. Følgegruppen fandt, at visionen på fin vis udtrykker de politiske ambitioner og forventninger, som har været tilkendegivet gennem hele forløbet.

Videre proces

- Visionen vil blive forelagt til godkendelse i Kommunalbestyrelsen i marts 2021.
- Visionen vil blive tilpasset med endeligt grafisk udtryk, når brand og brandingstrategi er udarbejdet i løbet af sommeren 2021.
- Visionen bliver efterfølgende udfoldet i et værdiprogram, som skal behandles politisk i løbet af foråret/sommeren 2021.
- Værdiprogrammet vil være et strategisk værktøj, som uddyber og operationaliserer visionen med henblik på at understøtte intentionen om, hvad det er for en by, Kildedal skal udvikles til at være.
- Visionen og værdiprogrammet vil sammen med helhedsplanen udgøre det strategiske grundlag for oprettelsen af Kildedal P/S.
- Helhedsplan med tilhørende miljøvurdering forventes forelagt til politisk behandling i foråret 2021 og vil herefter blive sendt i offentlig høring.

- Udkast til helhedsplan med tilhørende miljøvurdering inklusiv høringssvar vil blive forelagt til politisk godkendelse i sommeren 2021.
- Kildedal P/S forventes oprettet i sommeren 2021.

Den overordnede tidsplan for byudviklingsprojekt Kildedal frem til 2023 kan ses i bilag.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde deltager projektchef Malene Møller Ruskai under behandling af sagen.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

2 bilag, heraf 1 anbefales

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Udkast til vision for Kildedal drøftes.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget drøftede sagen og afgav følgende bemærkninger til færdiggørelsen af visionen for Kildedal:

- Det er fortsat ambitionen, at visionen skal være kort, tydelig og med kant.
- Forslag om at indtale visionen med en kendt stemme. Det skaber billeder.
- Kan det trafikale knudepunkt gøres tydeligere.
- Kan de store vidder gøres tydeligere.
- Fremhæve den indre sammenhængskraft i Kildedal og arkitektur.
- Fremhæv koblingen i forhold til vidensinstitutioner.
- Klima- og bæredygtighedsambitionerne lever op til de højeste standarder.

Bilag

ANBEFALES Udkast til vision for Kildedal

Overordnet tidsplan for byudviklingsprojekt Kildedal frem til 2023

Punkt 12: Digital pylon på Hold-an Vej i Ballerup

05.14.07-G01-1-20

Tidligere behandling

Teknik- og Miljøudvalget den 1. december 2020 Punkt 13

Indhold

Sammendrag

Teknik- og Miljøudvalget har bedt om at administrationen vurderer andre placeringsmuligheder for den pylonsag, som udvalget drøftede på mødet den 1. december 2020. Det er begrænset med steder i Ballerup Bymidte, hvor det er egnet at opstille en digital pylon, der informerer kunder til bymidte om tilbud og arrangementer. Administrationen har kigget på området og anbefaler en placering ved Hold-an Vej 22 i midterrabbatten.

Administrationen anbefaler, at ansøgningen imødekommes med de beskrevne betingelser.

Baggrund

Handelsforeningen Centrumgaden i Ballerup har ansøgt om tilladelse til at sætte en digital pylon op i midterrabbatten mellem Gl. Rådhusvej og Linde Allé på Hold-an Vej i Ballerup.

Sagsfremstilling

Handelsforeningen Centrumgaden i Ballerup ønsker med opsætning af en digital pylon at gøre opmærksom på de tiltag og arrangementer, der sker i Ballerup Bymidte, da Centrumgaden er skjult fra de omkringliggende veje. Både nu, hvor butikkerne er påvirket af ombygningen af Centrumgaden, men også efterfølgende for at få flere besøgende til gaden. Handelsforeningen Centrumgade i Ballerup har søgt om opsætning af pylon for en periode på fem år, i perioden fra den 1. januar 2021 til den 31. december 2025. Pylonen skal herefter tages ned efter dialog parterne imellem. Ønskes pylonen bibeholdt, skal sagen politisk behandles i 2025.

Digitale pyloner ses flere og flere steder i Danmark, fx også ved Superarenaen i Ballerup. Opsætning af reklamer og lignende ved veje giver altid en risiko for, at de kan tage bilisternes opmærksomhed fra vejen. Ved digitale pyloner er der en øget risiko for trafikssikkerheden på grund af lys og skiftene billeder. Derfor skal behovet for reklamer/information og oplysning altid vejes op imod trafikssikkerheden.

Der er omkring Ballerup Bymidte ikke mange arealer, hvor det er muligt at opsætte en pylon, som ville kunne ses af den tilsigtede målgruppe. Midterrabbatten på Hold-an Vej er stor nok til, at pylonen kan stå der og stadig have tilstrækkelig bredde til vejkanterne. Den anden placeringsmulighed i Ballerup Bymidte, som er egnet til, at pylonen kunne stå i vejsiden, er foran Ballerup Rådhus og her vil den være rettet til borgere, der kører væk fra bymidten.

Administrationen foreslår, at pylonen placeres i midterrabbatten foran Hold-an Vej 22. Her er vejens udformning således, at der er gode oversigtsforhold og der er tilstrækkelig afstand til lyssignaler og sving. Der er dog et busstoppested, og stadig mulighed for vognbaneskift. Administrationen anbefaler ligeledes, at der sættes restriktioner for reklamerne på pylonen for at optimere trafikssikkerheden. Disse vil være krav om, at der ikke er video med levende billeder, men kun faste billeder, at minimere brugen af grønne farver, så de ikke forveksles med grønt signal. At der skal være sort skærm mellem reklamerne. Samt at der vil være natsænkning på lyset, så det ikke blænder bilister. Natsænkning kan også blive påkrævet, hvis lyset generer beboerne på Hold-an Vej 16-22.

Handelsforeningen Centrumgade i Ballerup har godkendt den nye placering. Politiet er også blevet konsulteret og vurderer ligeledes, at den nye placering er væsentlig bedre for trafikssikkerheden, end det først foreslåede.

Der er ikke medfinansieringsmuligheder, men administrationen vil indgå i dialog med handelsforeningen om at finde løsninger på den praktiske gennemførelse af projektet.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

3 bilag, heraf 1 anbefales

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der gives tilladelse til, at Handelsforeningen Centrumgaden i Ballerup kan sætte en digital pylon op på Hold-an Vej ud for nr. 22, med de beskrevne betingelser.

Beslutning

Indstillingen godkendt.

Stine Rahbek Pedersen (Ø) og Özcan Kizilkaya (A) stemte imod beslutningen, da de er imod reklame i det offentlige rum.

Bilag

ANBEFALES Notat om placering af digital pylon i Ballerup Bymidte

Kortbilag over placering af pylon i Ballerup Bymidte

Ansøgning om Pylon på Hold-an vej i Ballerup

Punkt 13: Godkendelse af referat (underskriftside)

00.22.00-P19-1-20

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

For at godkende referatet for dette møde skal alle medlemmer af udvalget klikke på "Godkendt".