

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 09-12-2019

Mødedato Mandag d. 09. december 2019 kl. 18:30

Mødested Mødecenter A, Lokale 5 på Ballerup Rådhus

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Dispensationer ved Skovlunde Bycenter.....	4
Etablering af adgang til parkeringsplads bag MENY fra Hold-an Vej i Ballerup - anlægsbevilling....	7

Punkt 1: Meddelelser

00.01.10-P35-14-18

Beslutning

Intet

Punkt 2: Dispensationer ved Skovlunde Bycenter

01.02.17-P20-29-18

Tidligere behandling

Teknik- og Miljøudvalget d. 26/11-2019.

Indhold

Sammendrag

JN Group har fremsendt ansøgning med tilhørende tegningsmateriale til fem dispensationer fra lokalplanen for Skovlunde Bymidte Nord. Hermed forelægges dispensationsansøgningen til godkendelse. Det er administrationens vurdering, at dispensationerne ikke strider mod de principper, der ligger til grund for arkitektkonkurrence og lokalplan, og administrationen indstiller at imødekomme ansøgningen.

Baggrund

Omdannelsen af Skovlunde Bymidte og Skovlunde Center Nord er baseret på et langt samarbejde mellem borgere, interesseorganisationer og handelslivet i Skovlunde. Forud for arkitektkonkurrencen i 2014 udarbejdede parterne et idékatalog, der udover at skabe klare forbindelser i byen og reducere vejenes barriereeffekt, satte fokus på at øge trygheden og sammenbinde station, handel og kulturliv.

Lokalplanen er udarbejdet på ovenstående principper, og har som formål at sikre, at der kan indpasses en variation af nye boliger, som er egnede til børnefamilier, unge og ældre, og sikre at nybyggeriet - og de herved skabte byrum - indrettes og får dimensioner, der harmonerer med intentionerne om at skabe en mere sammenhængende, attraktiv og tryk bymidte. Derudover indebærer lokalplanen bl.a., at der introduceres et nyt bystræde som byens nye nerve, som indebærer en sammenkædning af byfunktioner, stræder og mødesteder, samt en fortætning af bymidten med både butikker og boliger.

JN Group, som ejer en stor del af arealerne i Skovlunde Bymidte nord, ønsker en række dispensationer for at kunne realisere deres projekt langs Bystrædet indenfor delområde 3. Det er administrationens vurdering, at de ansøgte dispensationer ikke er i strid med de grundlæggende formål med lokalplanen.

Sagsfremstilling

Bygherren ønsker følgende dispensationer vedr. bebyggelse inden for lokalplanens delområde 3:

1. Overskridelse og parallelforskydning af delområdeplan kortbilag 2. På grund af fejlbehæftet og upræcist grundlagsmateriale i lokalplan nr. 168 ønskes delområderne flyttet, så de svarer til de matrikulære forhold i området (jf. side 3 i bilag).
2. Overskridelse af etagehøjder i delområde 3 mod bystrædet. Der ønskes dispensation til i 5 etager ind mod bystrædet – lokalplanen tillader minimum 3 og op til 4 etager på denne strækning.
 - 2a. Samtidig ønskes der dispensation fra lokalplankravet om min. 50 pct. tagterrasse på 5. etage i område 3 (jf. lokalplanens § 6.3).
3. Der ønskes dispensation fra bestemmelsen om, at dagligvarebutikker maks. må have 12 m samlet facade ud mod bystrædet (jf. lokalplanens § 6.3). I dispensationsprojektet er principperne fra lokalplanbilag 5 indarbejdet, således at der stort set er det samme antal forskydninger i facaden, men dog sådan, at supermarkeder vil kunne få facader i op til 20 meters længde (jf. dispensationsprojekt-bilag).
4. For at skabe den største grad af homogenitet og arkitektonisk tilpasning til bygningen i delområde 2A (Netto) ønskes dispensation til at kommende bebyggelse i delområde 3 kan få en mørkere tegnuance end boligerne ovenpå. Formålet er at få en klar adskillelse imellem butiksarealerne i stueetagen og boligerne ovenpå (jf. lokalplanens § 7.3 samt dispensationsprojekt-bilag)
5. Mulighed for at etablere boliger på de øvre etager (over stueetage) i den sydlige bygning i delområde 5. I lokalplanen er anvendelsen fastlagt til liberale erhverv (jf. § 3.4)

Center for By, Erhverv og Miljø har følgende kommentarer til dispensationsansøgningen:

Ad 1. Administrationen anbefaler, at der gives dispensation til de foreslåede justeringer af lokalplanens delområder (side 3 i dispensationsmaterialet). Det reviderede kortgrundlag vil lette den fremtidige administration af lokalplanen, idet

delområderne kommer til at følge de eksisterende matrikelskel. I dispensationsmaterialet (bilag) fremgår, at Bystrædet ændrer forløb men ikke reduceres væsentligt i areal.

Ad 2. Ønsket om at bygge 4-5 etager ind mod Bystrædet, hvor lokalplanen tillader 4 etager, kan imødekommes, da ændringen ikke har væsentlig påvirkning af Bystrædets kvaliteter. Det forudsættes, at lokalplanens krav vedrørende parkeringspladser fortsat skal overholdes.

Ad 2a. Ønsket om reduceret areal til tagterrasse vil betyde mindre friareal til beboerne på den øverste etage. De fleste steder bliver tagterrassen 35-45 pct., i stedet for de 50 pct., som lokalplanen kræver, men i den sydlige ende af bystrædet ned til 13 pct., jf. dispensationsprojektet (bilag). Administrationen finder, at denne dispensation kan imødekommes i det omfang, som det er illustreret af tegningsmaterialet til dispensationsansøgningen, og at der i øvrigt er en god variation i husenes afslutning mod himlen set fra Bystrædet.

Ad 3. Administrationen vurderer, at dispensationen vedr. dagligvarebutikkers facadelængde kan gives, uden at det overordnede princip om variation i stueetagen går tabt. I den forbindelse skal det understreges, at der skal opretholdes et tilsvarende antal frem- og tilbagespring i facaderne langs bystrædet af hensyn til variationen i byrummet.

Ad 4. Dispensationen vedrørende mørkere teglpartier i stueplan og lysere på de øvre etager - som vist på de renderinger der udgør for- og bagside på dispensationsprojektet - vurderes at være en udmærket idé, der giver bygninger en rolig basis og tydeliggør forskel mellem forretnings- og boligetager. I den forbindelse bør det præciseres, at dispensationen gives på betingelse af, at der i bystrædet opnås et samlet, kvalitetsmæssigt udtryk med hensyn til facader, materialer og detaljering, som vist på renderingerne, fx facader i tegl med diskret farvespil og med teglrecesser (tilbagetrukne rækker af teglsten) i facaderne, malede altanværn og -forkanter (ikke galvaniserede), og åbne butiksfacader, som muliggør visuel kontakt mellem ude og inde.

Ad 5. Administrationen vurderer, at der ikke er noget planmæssigt til hinder for en dispensation til at etablere boliger på de øvre etager i den sydligste bygning ved bystrædet i delområde 5 (jf. bilag, side 3), forudsat at lokalplanens krav vedrørende parkering og friarealer kan opfyldes. Muligheden for erhverv, som det er fastsat i lokalplanen, opretholdes, og en kombination af boliger og erhverv vil også være en mulighed.

Mandag den 2. december 2019 blev der afholdt borgermøde i Skovlunde. Der var ca. 75 fremmødte. Bygherre fremlagde dispensationsansøgningen og begrundelserne herfor samt fremviste illustrationer af byggeriet, bystrædet mv. Der blev stillet og besvaret spørgsmål vedr. parkeringsforhold, trafikstrømme, regnvandshåndtering, bystrædets indretning, facadernes længde og beklædning, sammenhæng til de eksisterende bygninger i området samt til tidsplanerne for byggeriet. Det er administrationens vurdering, at der på borgermødet ikke fremkom nye oplysninger, som ændrer ved administrationens indstilling om at imødekomme ansøgningen.

Administrationen anbefaler, at sagen afgøres inden årets udgang, da udfaldet har indvirkning på andre processer og forhold i realiseringen af Skovlunde Bymidte Nord samt for bygherrers muligheder for at planlægge den efterfølgende proces.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

2 bilag

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Det foreliggende reviderede delområdekort godkendes som fremtidigt administrationsgrundlag.
2. Der gives dispensation til byggeri i 5 etager i delområde 3 langs bystrædet, forudsat at lokalplanens krav om parkering kan overholdes, og (2a) til reduktion af tagterrasser i det omfang, som er vist på det tegningsmateriale, som ledsager dispensationsansøgningen.
3. Der gives dispensation til, at dagligvarebutikkers facade må være op til 20 m lang, forudsat at variation og frem- og tilbagespring i facaderne langs bystrædet opretholdes.

4. Der gives dispensation til mørkere teglpartier i stueplan, idet det understreges, at facadeudtryk, materialer og farver skal svare til de renderinger, som indgår i dispensationsmaterialet (for- og bagside).

5. Der gives dispensation til at etablere boliger på de øvre etager af den sydligste bygning i delområde 5, forudsat at lokalplanens krav vedrørende parkering og friarealer kan overholdes.

Indstillingen godkendt

Imod indstillingens punkt 2 stemte Birgitte Dahl (O) og Jacob Wøhler Jørgensen (V).

Teknik- og Miljøudvalget ønsker sagen indbragt til afgørelse i Kommunalbestyrelsen jf. styrelseslovens § 23.

Bilag

Dispensationsansøgning vedrørende Skovlunde bycenter

Tegningsmateriale til dispensationsansøgning vedrørende Skovlunde bycenter

Punkt 3: Etablering af adgang til parkeringsplads bag MENY fra Hold-an Vej i Ballerup - anlægsbevilling

04.01.10-P20-30-19

Indhold

Sammendrag

Administrationen forslår, at der etableres en direkte adgang til parkeringspladsen bag MENY fra Hold-an Vej i Ballerup fra de vestlige kørespor (sydkørende baner).

Baggrund

Da der har været en del vejarbejde på Hold-an Vej og Linde Allé i 2019, som følge af Novafos' seperatkloakeringsprojekt og Ballerup Kommunes cykelstiprojekt, har nogle veje i perioder været lukket. Det har gjort det svært for nogle bilister at komme til parkeringspladsen bag MENY. I 2020 er der planlagt yderligere anlægsarbejde på Centrumgaden og Sct. Jacobsvej, og derfor vurderes det, at der er behov for en lettere adgang til området.

Sagsfremstilling

Der etableres en adgang for bilister til parkeringspladsen bag MENY fra Hold-an Vej fra de vestlige kørespor (sydkørende baner), hvor der i dag er indsnævret og etableret p-pladser langs Hold-an Vej. Adgangen etableres således, at bilister kan køre ind til parkeringspladsen fra Hold-an Vej, men skal benytte eksisterende udkørsler fra henholdsvis Linde Allé og Sct. Jacobsvej.

Etablering af adgang til parkeringspladsen bag MENY fra Hold-an Vej vil forårsage, at der skal nedlægges tre parkeringspladser på Hold-an Vej. Desuden bliver der skiltet med adgangsforbud for lastbiler via denne nye indkørsel, da alternativet ellers bliver, at højresvingsbanen på Hold-an Vej skal gøres længere, hvilket vil forårsage nedlæggelse af flere parkeringspladser på Hold-an Vej.

Administrationen vurderer, at en lettere adgang til parkeringspladsen bag MENY kan være med til at minimere de konsekvenser, de handelsdrivende har i området, som følge af de omfattende anlægsarbejder, der har været og fortsat vil være i området.

Administrationen estimerer, at etablering af adgang til parkeringspladsen bag MENY fra Hold-an Vej vil koste ca. 150.000 kr., og efter ønske fra MENY begynder anlægsarbejdet i januar 2020.

Konsekvenser for den fysiske tilgængelighed

Ingen

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Anlægsbevilling

Der er på investeringsoversigten afsat 2,0 mio. kr. i 2020 på projekt nr. 222042 Diverse vejændringer - rådighedsbeløb. Heraf ønskes frigivet 0,15 mio. kr. i 2020 til etablering af direkte adgang til parkeringspladsen bag MENY fra Hold-an Vej.

Bevilling

Ønsket bevilling <i>inkl. bygningsdel, udearealer, inventar, it mv.</i>	150.000 kr.
Tidligere bevilling <i>inkl. bygningsdel, udearealer, inventar, it mv.</i>	0 kr.
Rådighedsbeløb hentet fra andre projekter 222042 Diverse vejændringer - rådighedsbeløb	150.000 kr.
Projektets forventede totaludgift (rådighedsbeløb)	150.000 kr.

Fordeling af rådighedsbeløb og afledte driftsudgifter

(mio. kr.)	2020	2021	2022	2023	2024

Projektets rådighedsbeløb fordelt på år	0,15				
Afledte driftsudgifter på ramme 10.13 under/efter anlægsprojektet					

Bilag

1 bilag

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der gives en anlægsbevilling på 0,15 mio. kr. i 2020 fra projekt nr. 222042 Diverse vejændringer - rådighedsbeløb til projekt nr. 222098 Diverse vejændringer 2020 til etablering af adgang til parkeringspladsen bag MENY fra Holdan Vej i Ballerup.

Beslutning

Indstilles til godkendelse

Bilag

Skitse over indkørsel til parkeringsplads bag ved MENY