

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget d. 05-05-2020

Mødedato Tirsdag d. 05. maj 2020 kl. 08:00

Mødested Videomøde

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

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Den politiske aftale udskydelse af opgaver.....	4
Kommuneplan 2019.....	6
Ansøgning om dispensationer fra lokalplan nr. 111 for Telegrafvej i Ballerup til opførelse af nyt do	9
Miljøtilsyn 2019.....	11
Opførelse af hjørnebygning ved Ahornsvej/Bydammen i Ballerup.....	13
Byomdannelse af arealer ved Telegrafvej og Baltorpbakken i Ballerup.....	15
Nedlæggelse af bolig på Centrumgaden 5B, 1. i Ballerup.....	19
Godkendelse af referat (underskriftside).....	20

Punkt 1: Meddelelser

00.01.10-P35-7-19

1. Revisionsberetning for regnskabsåret 2019.

Kommunens revisor, PwC, har udarbejdet revisionsberetning for regnskab 2019. Revisionsberetningen indeholder ikke bemærkninger på Miljø- og Teknikudvalgets område.

Revisionsberetningen vil blive forelagt Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i forbindelse med andenbehandlingen af Ballerup Kommunes årsregnskab for 2019.

Bilag
2 bilag

2. Kvartalsrapport for BorgerTip første kvartal 2020

Bilag
1 bilag

3. Præstevænget 20-22.

Der er givet administrativ dispensation fra lokalplan nr. 177 for et område ved Præstevænget, § 7.1 og 8.5 til fravigelse af kravet om grønne tage og regulering af terræn i forhold til at etablere LAR på udenoms arealer til glæde for beboerne. Grunden er forurenet og det medfører at terrænet skal reguleres mere end +/-50 i visse områder. Dispensationen blev betinget af at sekundære bygninger etableres med grønne tage og at terrænreguleringen først endeligt godkendes ved indsendt byggeprojekt.

4. Der har været politisk efterspørgsel om en faglig vurdering af tilstanden på Frederikssundsvej. En gennemgang er vedlagt som bilag. Det er administrationens vurdering, at der er skader, der skal repareres og at strækningerne, som sådan, ikke bør prioriteres, idet andre vejstrækninger i Ballerup Kommune har større behov.

Bilag
1 bilag

Beslutning

Taget til efterretning

Bilag

1.1 Revisionsberetning 2019 for Ballerup Kommune vedrørende regnskabsåret 2019

1.1 Bilag 2 og 3 til Revisionsberetning 2019 for Ballerup Kommune vedrørende regnskabsåret 2019

1.2 Kvartalsrapport for BorgerTip for første kvartal 2020

1.4. Præsentation Måløv Byvej, Ballerup Byvej og Skovlunde Byvej

Punkt 2: Den politiske aftale udskydelse af opgaver

00.30.10-S00-5-19

Indhold

Sammendrag

Der er efterspurgt en nærmere redegørelse for udsættelse af en række opgaver som følge af Coronasituationen. Sagen redegør herfor, og det indstilles at de pågældende opgaver udskydes.

Baggrund

På baggrund af budgetpartnernes bemærkninger til "Notat - Oversigt over indsatser fra "Aftale om budget 2020" fordelt på udvalg, som administrationen foreslår udskudt til 2021, ønskes en redegørelse for udvalgte indsatser.

Sagsfremstilling

Budgetparterne har besluttet, at Teknik- og Miljøudvalget skal have en redegørelse for, hvordan nedenstående indsatser i den politiske aftale kan gennemføres.

4.1 Klimapolitik og 4.2 Klimastrategi

Budgetparternes bemærkning til Punkt 4.1. Klimapolitikken og punkt 4.2. Klimastrategien handler om at se de to punkter i sammenhæng og en opfordring til at til tildelte midler ligeledes samtænkes.

Administrationens vurdering:

Det er hensigtsmæssigt at samtænke klimapolitikken og klimastrategien samt den økonomi, der er tilknyttet. Det er i den politiske aftale forudsat at politik formuleres først, herefter omsættes politik til strategi og konkrete handlinger. Det er ambitionen, at klimapolitik og klimastrategi skal forankres bredt i Ballerup Kommune. Det har ligeledes været en ambition, at politiske temadrøftelser samt input fra Verdensmålsfestival kunne give de første input til politik og strategi. Det vurderes at temadrøftelse i Kommunalbestyrelsen bedst kan finde sted, når dagligdagen igen er normaliseret. Idet der ønskes en bred politik, som er forankret både politisk og administrativt, vurderes det ikke hensigtsmæssigt at udnytte den medfølgende økonomi til blot at bede en konsulent eller midlertidig ansat om at formulere en politik og en strategi. Ifølge budgetaftalen skulle klimapolitikken vedtages i 2020. Eftersom inddragelselementer forventeligt først kan ske efter sommerferien, vil opgaven således parallelforskydes tidsmæssigt, hvorved en vedtaget politik næppe kan nås i 2020. Selvom politik og strategi parallelforskydes, vil andre konkrete handlinger, fx på baggrund af klimahandleplan og politiske aftaler fortsat ske som aftalt. Administrationen giver en status herom på Teknik- og Miljøudvalgsmødet i juni 2020.

4.6 Pulje til etablering af skolehaver og institutionshaver

Budgetpartnerne ønsker, at de skoler, der ønsker at gå i gang med skolehaver nu, får mulighed for det.

Administrationen vil naturligvis stille sig til rådighed for de skoler og institutioner, der gerne vil arbejde med haver. Men i respekt for de coronarelaterede udfordringer, der p.t. er på børneområdet, vurderes det ikke hensigtsmæssigt, at administrationen aktivt forsøger at processe opgaven. I efteråret tilbydes skoler og institutioner at deltage i indsatsen med effekt i foråret 2021.

4.7. Handleplan for flere ladestandere

Budgetpartnerne ønsker en konkret forklaring på, hvad der prioriteres fremfor denne opgave.

Administrationen har prioriteret de mange fremrykkede anlægsprojekter. Samtidig vurderes det hensigtsmæssigt, at handleplan for ladestandere får en relation til og samtænkes med klimapolitik og klimastrategi, ligesom den nødvendige dialog med virksomheder om handleplanen ikke er muligt p.t. Indarbejdelse af ladestandere i de igangværende konkrete planer og projekter forsætter.

4.8 Tilskud til afvikling af gamle brændeovne

Budgetpartnerne ønsker en konkret forklaring på, hvad der prioriteres fremfor denne opgave.

Tilskud til afvikling af gamle brændeovne søges planlagt i samarbejde med relevante interessenter, fx berørte borgere, skorstensfejere og Miljø- og Fødevarerministeriets skrotningsordning. Det har ikke været muligt at mødes med disse parter, hvorfor kampagnen endnu ikke har kunnet lanceres. I arbejdet med skrotningsordningen har det også vist sig, at salg af nye brændeovne er et forårs- og efterårsfænomen. Det kan ikke lade sig gøre at have en skrotningsordning klar til efterår 2020.

Punkt 4.22 Øge tilgængelighedspuljen

Budgetpartnerne ønsker indsats fastholdt.

Der er bevilget tilgængelighedspuljemidler for 2019 til projekter, som er ved at blive gennemført. Tilgængelighedspuljen udmøntes i tæt samarbejde med Tilgængelighedsfølgegruppen, som er nedsat af Handicaprådet og Seniorrådet. Forud for årets indsatser gennemføres en byvandring, som i år er planlagt til afholdelse i Skovlunde. Det har ikke været muligt at gennemføre byvandringen endnu. Forhåbentlig er det muligt til efteråret, hvorefter puljen kan prioriteres. Inddragelsen skal være ordentlig. Fra beslutning om tiltag til praktisk udførelse er der procestid, som betyder, at midlerne for 2020 ikke kan forventes anvendt i 2020, men først i 2021.

I alle de anlægsprojekter der gennemføres, bliver tilgængelighed prioriteret højt, og Tilgængelighedsfølgegruppen får løbende skriftlige opdateringer på projekterne.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

0 bilag

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Ovenstående redegørelse tages til efterretning.
2. Det godkendes, at de foreslåede projekter udskydes, jf. sagsfremstilling.

Beslutning

Indstillingen godkendt

Punkt 3: Kommuneplan 2019

01.02.03-P15-3-19

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 30. september 2019 Punkt 13

Indhold

Sammendrag

På mødet den 30. september 2019 vedtog Kommunalbestyrelsen Forslag til Kommuneplan 2019, der efterfølgende blev sendt i offentlig høring.

Efter afslutningen af den offentlige høring om kommuneplanforslaget skal Kommunalbestyrelsen nu behandle de indkomne høringsbidrag med henblik på at kunne vedtage Kommuneplan 2019 endeligt. Det indstilles at kommuneplanen vedtages med diverse ændringer.

Baggrund

På mødet den 30. september 2019 vedtog Kommunalbestyrelsen at udsende sit forslag til Kommuneplan 2019 til offentlig høring i perioden frem til den 19. december 2019. I offentlighedsperioden blev der afholdt tre borgermøder, hvor der indkom 42 hørings svar med kommentarer, indsigelser eller ændringsforslag til kommuneplanforslaget. 29 hørings svar handler om omdannelsen af Måløv Stationsområde, mens de resterende 13 hørings svar fordeler sig over forskellige emner. I høringsperioden er der vedtaget en række tillæg til Kommuneplan 2013, der er indarbejdet i Kommuneplan 2019. I forlængelse af dette anbefaler administrationen en række ændringer til den endelige kommuneplan - se rettelsesnotat samt hvidbog.

I november 2019 blev der afholdt møde med Erhvervsstyrelsen, Vejdirektoratet og Miljøstyrelsen, og parterne er i den anledning blevet enige om en række ændringer og uddybninger til kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer, rammebestemmelser og dertilhørende redegørelser - se aftalenotat med bilag.

Under den politiske behandling af kommuneplanforslaget var de generelle bestemmelser for parkeringsnormer anledning til stor politisk debat. Emnet blev derfor behandlet særskilt af Teknik- og Miljøudvalget i januar 2020 - se bilag om parkering.

Sagsfremstilling

For at kvalificere den politiske beslutning omkring fremtidige parkeringsnormer bad administrationen rådgivningsfirmaet COWI om at komme med deres vurdering af det fremtidige parkeringsbehov på baggrund af tilgængelig data på området. Formålet var at skabe overblik over, hvilke knapper man politisk kan skrue på i forbindelse med parkeringsadfærd og at få et billede af, hvilken rolle parkeringsnormer spiller i byudviklingen.

Med afsæt i COWIs anbefalinger udarbejdede administrationen en anbefaling til Ballerup Kommunes fremtidige parkeringsnormer. Anbefalingen søgte at balancere det reelle parkeringsbehov og Kommunalbestyrelsens aktuelle politik på området med udgangspunkt i de tre parkeringszoner, der blev besluttet med kommuneplanforslaget. Teknik- og Miljøudvalget behandlede sagen i januar 2020, og det blev besluttet, at administrationens forslag til fremtidige parkeringsnormer godkendtes med henblik på, at normerne indstilles til politisk vedtagelse i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2019.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2019 skal der derfor træffes særskilt beslutning om de fremtidige parkeringsnormer i Ballerup Kommune.

På borgermødet i Måløv og i de indkomne hørings svar har der været særligt fokus på udviklingen af Måløv Stationsområde og de muligheder for bebyggelse, som rammerne i Forslag til Kommuneplan 2019 indeholder.

Ballerup Kommune er i gang med at udvikle Måløv Bymidte ud fra visionen om, at Måløv Bymidte skal opleves som en samlet og levende bymidte med nye mødesteder og bedre forbindelser, der styrker rammerne om byens særlige fællesskaber. Udviklingen af Måløv sker med udgangspunkt i udviklingsplanen "Måløvringen". Som et led i udviklingen af Måløv Bymidte tog Ballerup Kommune i samarbejde med de store grundejere af arealet mellem Måløv Byvej og jernbanen fat på en plan for, hvordan arealet kan blive et nyt stationsnært boligområde, som både er forbundet til Måløv og Søndergård. Høringen har vist en stor bekymring for bebyggelsens højde og tæthed blandt borgerne i Måløv.

Administrationen indstiller, at de to rammeområder for Måløv Stationsområde fastholdes uændret således, at der fortsat gives mulighed for en bebyggelsesprocent på 110 i 3-5 etager.

Digital kommuneplan

Kommuneplan 2019 er udarbejdet som en digital plan. Link til digital kommuneplan:

<https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/plan/27#/>

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

16 bilag

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. De generelle parkeringsnormer, jf. bilag, besluttes.
2. Kommuneplan 2019 vedtages endeligt med de foreslåede rettelser.

Beslutning

Udsættes

Sagens forløb

03-03-2020 Teknik- og Miljøudvalget

Udsættes

Bilag

Forord til Kommuneplan 2019

Bilag 1 til Kommuneplan 2019 - Grundvand

Bilag 2 til Kommuneplan 2019 - Produktionsvirksomheder

Bilag 3 til Kommuneplan 2019 - Detailhandel (sammenskrevet)

Bilag 4 til Kommuneplan 2019 - Naturinteresser

Bilag 5 til Kommuneplan 2019 - Klimatilpasning (sammenskrevet)

Bilag 6 til Kommuneplan 2019 - Vejinteresser (sammenskrevet)

Udkast til referat - 5 ugers notat for Ballerup Kommunes Kommuneplan 2019 - Ballerup Kommunes bemærkninger

Notat om aftalte ændringer og suppleringer i Ballerup Kommunes forslag til Kommuneplan 2019 fra Erhvervsministeriet

Parkeringsnormer i lokalplanlægning

Rettelser i forbindelse med endelig vedtagelse

Samlet og anonymiseret høringssvar til Kommuneplan 2019

Hvidbog til Kommuneplan 2019

Oversigt over P-normer med administrationens forslag vs. forslag til Kommuneplan.pdf

Notat med anbefalinger til parkeringsnormer

Præsentation af P-normer i Ballerup Kommune

Punkt 4: Ansøgning om dispensationer fra lokalplan nr. 111 for Telegrafvej i Ballerup til opførelse af nyt domicil for Bosch på Telegrafvej 1 i Ballerup

01.02.00-P19-19-20

Indhold

Sammendrag

Bosch ønsker at nedrive deres hovedkontor på Telegrafvej 1, med henblik på at opføre et nyt. I forbindelse med projektering af det nye domicil, søger de et antal dispensationer fra den gældende lokalplan. Administrationen indstiller, at der gives dispensation.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 111 for Telegrafvej i Ballerup, der blev vedtaget den 27. august 2001. Ejendommen ligger i udkanten af det kvarter, som er under byomdannelse til et mere åbent, grønt og blandet bykvarter, som beskrevet i "Helhedsplan for Baltorp Bykvarter".

Sagsfremstilling

I forbindelse med projektering af et nyt domicil for Bosch er der ansøgt om dispensation fra den gældende lokalplan med hensyn til bygningens placering på grunden, ligesom der søges om dispensation fra bestemmelsen om fabriksudsalgs maksimumstørrelser, antallet af parkeringspladser, terrænregulering samt vejadgang til Vestbuen.

Byggeriet ønskes opført i en afstand af ned til 6 m fra skel mod Vestbuen, hvilket kræver en dispensation fra lokalplanens § 5.4, der foreskriver en byggelinje mod Vestbuen på 30 m fra vejmidte svarende til 20 m fra skel, samt fra lokalplanens § 9.2, der foreskriver, at der mod Vestbuen skal være et 20 m beplantet bælte.

Ansøgningen er ledsaget af en illustration, der viser den forventede landskabelige bearbejdning af den 3-9 m brede zone mellem den fremtidige bygning og Vestbuen.

Formålet med lokalplanens bestemmelse om et beplantningsbælte er at fastholde områdets grønne hovedtræk med henblik på en visuel afskærmning.

Administrationen vurderer, at det foreslåede grønne profil mod Vestbuen opfylder formålet med bestemmelsen. En visuel afskærmning er ikke påkrævet, når der ikke er tale om en produktionsbygning med lukkede facader mod omverdenen. Det er hensigten med den planlagte kontorbygning, at facaden bliver åben og i langt højere grad ønsker at være en del af bymiljøet. Dette er i god tråd med helhedsplanen for kvarteret.

Administrationen anbefaler, at dispensationen gives på forudsætning af, at der etableres en grøn zone ud mod Vestbuen, som indeholder træbeplantninger og en underbeplantning, som markerer årstidernes skifte og giver biodiversitet til området svarende til principperne for "urban nature" i det fremsendte materiale.

Der ansøges om tilladelse til etablering af et ca. 120 m² stort fabriksudsalg, hvilket kræver en dispensation fra lokalplanens § 3.4, der kun tillader fabriksudsalg på op til 100 m².

Formålet med bestemmelsen er at hindre egentlig privatkundeorienteret udvalgsvarerhandel. Administrationen vurderer, at overskridelsen er af så beskedent omfang, at den ikke ændrer selve bygningens karakter af administrationsbygning.

Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 9.10 til at udføre terrænreguleringer større end +/- 0,5 m med baggrund i grundens beskaffenhed.

Administrationen betragter ikke afvigelsen som en egentlig dispensation, men et udtryk for, at større terrænreguleringer kræver en nærmere tilladelse i forbindelse med den egentlige byggesagsbehandling. Der kan og skal således ikke tages stilling til dette punkt før i den egentlige byggesagsbehandling.

Der ansøges om dispensation fra parkeringskravet i lokalplanens § 5.7, der fastsætter, at der skal udlægges 1 plads pr. 30 m² bebyggelse til administration og service. Det betyder, at der i det aktuelle byggeri skal udlægges mellem 230 og 383 p-pladser afhængigt af bygningens arealfordeling mellem administration og lager. Ansøger vil anlægge 210 p-pladser svarende til den norm på 1 p-plads pr. 55 m² bebyggelse i stationsnære erhvervsområder, som ligger i forslaget til ny kommuneplan. Administrationen vurderer, at der kan gives dispensation, på vilkår, at der til enhver tid skal forefindes det nødvendige areal til parkering på ejendommen.

Bosch har på deres situationsplan skitseret, at der etableres en ny tilslutning til Vestbuen med mulighed for at køre højre ind til Bosch's grund og højre ud fra Bosch's grund. Dette kræver en dispensation fra lokalplanens § 5.5, der bestemmer, at der til Vestbuen ikke må etableres direkte adgang for færdsel fra de tilstødende ejendomme.

Administrationen indstiller, at der kan etableres en udkørsel fra Bosch's grund til Vestbuen, men ikke en indkørsel. Indkørselsmulighed kan ikke anbefales, da der med en sådan åbning vil være stor sandsynlighed for U-vendinger i krydset Vestbuen/Telegrafvej for bilister kørende fra syd mod nord fra motorvejen og til Bosch.

Udkørslen skal indrettes, så det sikres, at den ikke kan benyttes som indkørsel. Dette skal ske via skiltning og vejudformningen.

Ballerup Kommune vurderer, at denne udkørsel bevirker, at der skal etableres en midterhelle til adskillelse af den nord og sydgående trafik således, at der kun kan ske udkørsel mod syd og ikke mod nord. Alle udgifter forbundet med ændring af vejanlægget påhviler Bosch, og der skal indgås en frivillig aftale mellem Bosch og Ballerup Kommune, som klarlægger de nærmere forhold og grænseflader.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

1 bilag

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der gives dispensation fra lokalplan nr. 111 for Telegrafvej i Ballerup, §§ 5.4 og 9.2 til placering af bygning i en afstand af ned til 6 m fra skel mod Vestbuen.
2. Der gives dispensation fra lokalplan nr. 111 for Telegrafvej i Ballerup, § 3.5 til etablering af fabriksudsalg på ca. 120 m².
3. Der gives dispensation fra lokalplan nr. 111 for Telegrafvej i Ballerup, § 5.7 til kun at anlægge p-pladser svarende til en norm på 1 p-plads pr. 55 m² erhvervsareal.
4. Der gives dispensation fra lokalplan nr. 111 for Telegrafvej i Ballerup, § 5.5 til etablering af ekstra udkørsel (kun højre ud) til Vestbuen.

Beslutning

Indstillingen godkendt med følgende ændring:

Vilkåret om udlæg af areal til parkeringspladser udgår.

Jacob Wøhler Jørgensen (V) stemte imod, og ønskede følgende protokolbemærkning ført til referat: Venstre ønsker at opretholde vilkåret om udlæg af areal til parkeringspladser.

Bilag

Kortbilag - Telegrafvej 1 i Ballerup

Punkt 5: Miljøtilsyn 2019

09.00.00-K08-1-20

Indhold

Sammendrag

Administrationen orienterer i sag om miljøtilsyn 2019. Antallet af miljøtilsyn varierer fra år til år, og Center for By, Erhverv og Miljø har i 2019 været på 72 virksomheder. Der er gennemført to tilsynskampanjer, fortsættelse af "Kampagne oprydning i udtjente biler" (fra 2017 og 2018) og "Kampagne cirkulær økonomi".

Kampanjerne viser, at kommunikation til og dialog med virksomheder, hvor der fx er fokus på en bedre bundlinje (økonomi), har en interesse for Ballerup Kommunes virksomheder.

Sagen forelægges også Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget til orientering.

Baggrund

Der føres tilsyn med de forskellige kategorier af virksomheder (IED-mærkede listevirksomheder, listevirksomheder, bilag 1-virksomheder og branchevirksomheder) efter minimumsfrekvenserne i tilsynsbekendtgørelsen, hvor tilsynsfrekvensen er mellem et og fire år, er fastsat efter virksomhedernes miljørisikovurdering.

Sagsfremstilling

Tilsynsindsatsen betyder, at 72 virksomheder har modtaget i alt 79 besøg i 2019. Til sammenligning fik 66 virksomheder 70 besøg i 2018.

Resultaterne af tilsynskampanjerne:

Der var inviteret 29 små og mellemstore produktionsvirksomheder i Ballerup Kommune til gå-hjem-møde om Cirkulær økonomi. Mødet blev afholdt hos PPG Coatings, tidligere Dyrup (i Gladsaxe Kommune) og 3 virksomheder (Tomsgruppen, ABB A/S, EWG Electronics) med i alt 5 personer deltog på mødet og 2 andre virksomheder havde tilkendegivet interesse, men havde ikke mulighed for at deltage på dagen.

En enkelt virksomhed er besøgt flere gange og 5 andre virksomheder er besøgt en enkelt gang i forbindelse med Oprydning i udtjente biler. Der er stadig en aftale om løbende skrotning – dette følges der også op på i 2020.

Miljøtilsynet omfatter ligeledes vejledning, fx i forbindelse med affaldsspørgsmål, revision og meddelelse af miljøgodkendelser og tilslutningstilladelser, klagesager, meddelelse af påbud, opfølgning og indgåelse af frivillige aftaler om reduktion af støj- og luftforurening mv.

Herudover omfatter tilsynet løbende miljøvurderinger af nye projekter for ændringer og ombygninger på virksomhederne.

Der er meddelt følgende håndhævelser: 7 indskærpelser og 5 henstillinger om diverse forhold, på i alt 9 virksomheder (en enkelt fik 4 håndhævelser).

Til orientering kan det oplyses, at Center for By, Erhverv og Miljø planlægger at besøge ca. 60 virksomheder i 2020. Herudover vil der blive udført ca. 25 kampagnetilsyn inden for emnerne oprydning i udtjente biler (fortsat fra 2017, 2018 og 2019) og tilsyn med benzinstationer (herunder tanke, belægning, vaskehaller, jordforureninger mv.). Corona kan naturligvis have en indflydelse på antallet af fysiske besøg.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

2 bilag

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

1. Orienteringen om miljøtilsyn 2019 tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning

Bilag

Kampagne Cirkulær Økonomi 2019

Kampagne Oprydning i udtjente biler 2019

Punkt 6: Opførelse af hjørnebygning ved Ahornsvej/Bydammen i Ballerup

01.02.17-P20-15-19

Indhold

Sammendrag

På vegne af ejeren af ejendommen matr.nr. 91A på hjørnet af Ahornsvej og parkeringspladsen bag Lidl har Link Arkitekter udarbejdet et skitseforslag, som hermed præsenteres til orientering. Der er gennemført en naboorientering om projektet.

Baggrund

Ejeren af ejendommen matr.nr. 91A ønsker at opføre en hjørnebygning i 3 plan (2½ etage) med i alt 11 boliger på grunden.

Sagsfremstilling

Center for By, Erhverv og Miljø vurderer, at byggeriet er tilpasset stedet med hensyn til bygningens højde og tagform. Byggeriet vurderes at kunne medvirke positivt til at afslutte den åbne karré og dermed skabe mere bymæssighed i området. Det vil indgå naturligt i den udvikling af bymidten, som foregår i disse år.

Center for By, Erhverv og Miljø har foretaget en vurdering af, hvorvidt projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, og om det udløser lokalplanligt:

Kommuneplanen fastlægger bebyggelsesprocenten for rammeområdet (3.C2 – Stationsnært centerområde mellem Ballerup Kirke og Linde Allé) under ét til 90. I praksis administreres denne bebyggelsesprocent på den enkelte ejendom. Når den eksisterende bebyggelse på ejendommen medregnes, vil der blive tale om en overskridelse af bebyggelsesprocenten på selve ejendommen. Imidlertid har en søgning på Qgis godtgjort, at der i området som helhed er en stor rummelighed tilbage inden for rammeområdet. Det konkluderes derfor, at byggeriet ikke vil være i strid med kommuneplanen.

Med hensyn til lokalplanligt gør det samme sig gældende: I lokalplan nr. 063 for et område i Ballerup Bymidte er bebyggelsesprocenten for delområde A under ét fastlagt til 65. Det foreliggende projekt medfører ikke nogen overskridelse af denne bestemmelse (men selve den berørte matrikel får dog en højere bebyggelsesprocent).

Ifølge lokalplanens § 8.5 skal ny bebyggelse opføres inden for de byggefeltet, som fremgår af lokalplanens bilag. Der er imidlertid ikke angivet noget byggefelt på det aktuelle sted ved hjørnet af Ahornsvej. Til gengæld falder den foreslåede bebyggelse meget fint i tråd med lokalplanens intentioner om "yderligere samlende bebyggelse i randzonerne langs Bydammen, Ahornsvej (...)", jf. lokalplan nr. 063, § 8.

Center for By, Erhverv og Miljø vurderer fra ovenstående, at der ikke er tale om lokalplanligt for det foreliggende projektforslag. Projektets gennemførelse vil dog forudsætte, at der gives en dispensation fra lokalplanens § 8.5 vedrørende det manglende byggefelt, jf. ovenstående. Der er derfor gennemført en forudgående naboorientering herom med svarfrist den 1. maj 2020. Vedlagt er resumé af de to nabosvar, som er indkommet pr. den 30. april 2020, suppleret med administrationens kommentarer, samt nabosvarenes fulde ordlyd (anonymiseret). Skulle der komme flere bemærkninger inden fristens udløb, vil disse blive eftersendt til udvalgets medlemmer inden udvalgs mødet.

På baggrund af det foreløbige resultat af naboorienteringen vurderer Center for By, Erhverv og Miljø, at der kan meldes positivt tilbage til grundejeren vedrørende realisering af projektet, idet bygherren samtidig gøres opmærksom på de kommentarer, som naboorienteringen har affødt. Der skal i den forbindelse ske en koordinering i forhold til de byggearbejder, der foregår i bymidten, så der sikres tilgængelighed til gågaden og butikkerne.

Hvad angår parkering, anbefaler administrationen, at der til projektet tilkøbes parkering i bymidtens p-fond, således at gårdarealerne kan udnyttes til friareal. Da der ikke er lokalplanligt, er der ikke meget offentlighed, udover naboorientering. Administrationen vil sammen med bygherre informere om projektet til en bredere offentlighed i Ballerup Bymidte.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

3 bilag

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Orientering om opførelse af hjørnebygning ved Ahornsvej/Bydammen i Ballerup tages til efterretning.
2. Teknik- og Miljøudvalget giver principielt tilsagn om dispensation til, at der kan opføres en boligbygning på hjørnet af Ahornsvej, selvom den gældende lokalplan nr. 063 ikke angiver et byggefelt på dette sted.

Beslutning

Indstillingen godkendt med denne bemærkning:

Teknik- og Miljøudvalget ønsker på kommende udvalgs møde forelagt orientering omkring udformning af det endelige byggeri.

Bilag

Skitseoplæg om opførelse af hjørnebygning ved Ahornsvej/Bydammen i Ballerup

Nabosvar pr. den 30. april 2020 - fuld ordlyd

Nabosvar pr. den 30. april 2020 - resume med administrationens kommentarer

Punkt 7: Byomdannelse af arealer ved Telegrafvej og Baltorpbakken i Ballerup

01.02.05-P16-18-15

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 16. december 2019 Punkt 11

Indhold

Sammendrag

Administrationen har, sammen med grundejere, arbejdet videre med byudvikling i Baltorp Bykvarter. Den videre kvalificering og detaljering af de forskellige projekter viser, sammen med ændrede forudsætninger, et behov for justering i helhedsplanen for området. Ændringerne har konsekvenser for helhedsplanens dogmer samt bebyggelses- og infrastrukturprincipperne. Administrationen fastholder intensionerne fra helhedsplanen i detailplanlægningen, men ser et behov for at Kommunalbestyrelsen orienteres om og godkender tilpasninger, herunder at den videre planlægning sker i etaper.

Å

Baggrund

Administrationen har med udgangspunkt i "Helhedsplanen for Baltorp Bykvarter" en løbende dialog med grundejere ud til Telegrafvej, Baltorpbakken og grundejerforeningen Atlasvej. Derudover er administrationen kommet et spadestik dybere i forhold til den trafikstruktur, som blev foreslået i helhedsplanen. Dialogen med grundejerne og kvalificeringen af infrastrukturen betyder, at administrationen stiller forslag om at justere i den trafikstruktur, som blev præsenteret i helhedsplanen.

Å

I helhedsplanen blev der fremlagt beregninger af byggeretter og bebyggelsesprocenter. De grundejere, der er interesseret i at få en byggeretsgivende lokalplan for at bygge boliger, ønsker at opnå en højere byggeret end angivet i helhedsplanen. Bygherrers ønsker om flere byggeretter skal ses i sammenhæng med at få flere løsninger for parkering ikke kommer til at ske i det omfang, som helhedsplanens beregninger er baseret på. Mere parkering på egen grund presser både økonomisk og arealmæssigt, hvorved ønsker om mere byggeret opstår. I helhedsplanen blev det foreslået, at en del af den nødvendige parkering blev løst ved få flere parkeringshuse og langs vejene med henblik på at opnå mere plads til opholdsarealer i de enkelte bebyggelser. Dette har efterfølgende vist sig ikke at kunne løses i samme omfang, hvilket bl.a. skyldes de mange ejerforhold i bebyggelsen og de forskellige tempi området udvikles i. Der bliver fortsat plads til lidt ekstra parkeringspladser langs vejene, men der skal udlægges et areal til parkeringspladser til de nye boligbebyggelser på egen grund. Der stilles krav til at parkering skal foregå i konstruktion for den andel af bebyggelsen, der overstiger en bebyggelsesprocent på 70, for at sikre tilstrækkelige opholdsarealer.

Å

Sagsfremstilling

Aktuelle plan- og byggeprojekter sammenholdt med helhedsplanen

Å

Som følge af ændrede forudsætninger om flere parkering samt mere detaljerede projekter, bliver nogle af de dogmer, som helhedsplanen er baseret på udfordret. Dogmerne fremgår af side 8 og 9 i helhedsplanen (se bilag).

Å

Dogme 1: Vejrum, som landskabsrum

I vejprojektet for Telegrafvej og Baltorpbakken er der indarbejdet plantebede og i lokalplanerne vil administrationen sikre, at der langs Telegrafvej sikres areal til store træer - også selv om det bliver på private arealer. Dogmet forfælgtes uforandret

Å

Dogme 2: Kantzone og byggelinje

Der planlægges for kantzone til private eller fålles forhaver, men de vil ikke altid være 5 m brede, som beskrevet i helhedsplanen.

Å

Dogme 3: Markering af hjørner

Der stilles krav til at ny bebyggelse placeres ud til hjørner. Enkelte hjørner vil også blive markeret bygningsarkitektonisk.

Å

Dogme 4: Passagemulighed

Det er fortsat intensionen, at sikre åbninger i nye bebyggelser, som mindsker privatheden i området.

Å

Dogme 5: Indre landskab med offentlig adgang

Intensionen med dette dogme er udfordret af, at der skal afses areal til parkering. Opholdsarealer i de foreløbige bybygelsesplaner er blevet mindre, og de vil derfor få en mere privat karakter.

Dogme 6: Terrænregulering

Det er fortsat intensionen, at terrænforskelle tilpasses vejrum og bebyggelse.

Dogme 7: Parkering

Der er flere ændringer i dette dogme, fx vil kommende lokalplaner skulle leve op til de nye generelle rammebestemmelser for parkering, som fastsættes i kommunepåen. Ligeledes er administrationen kommet til den konklusion, at det bliver svært at gennemføre intentionen om en fælles p-fond og med den tanke også fælles p-huse. Læs mere under afsnittet om trafikstruktur.

Dogme 8: LAR- og befæstelsesgrader

Der stilles krav til både befæstelsesgrader og tilbageholdelse af regnvand jf. spildevandsplanen. Grundejerne skal, som udgangspunkt, sikre at regnvand håndteres på egen grund. Området er ikke nedsvingseget. Langs Telegrafvej vil regnvand ikke blive håndteret i åbne render, som foreslået i helhedsplanen. Det vil være omkostningsfyldt hovedsagligt grundet placering af eksisterende ledninger. Dialog med Novafos har klarlagt, at der vil være behov for tilbageholdelse af overfladevand i det vestlige område, mens der i det østlige område ikke er behov herfor. Tilbageholdelse af regnvand i det vestlige område forventes at skulle ske i parkeringsarealer under jorden. Dogmet fastholdes

Dogme 9: Udnyttelse og Dogme 10: Store matrikler

Begge dogmer fastholdes uændret.

På følgende ejendomme er der igangværende planer:

- Telegrafvej 1, BOSCH (BK11) ønsker at opføre nyt hovedsæde. Bosch har ikke længere interesse i at få mulighed for at opføre boliger.
- Telegrafvej 7A og 7B, Hafnia (BK19) / Milton (BK17) ønsker en lokalplan med mulighed for etageboliger. Det forventes, at lokalplanlægning igangsættes inkl. kommuneplantillæg, når bebyggelsesplanerne er faldet på plads. Administrationen foreslår, at rammen for fremtidig lokalplanlægning fastsættes maks. etagemeter 23.550 m² og antal etager til 2-6. Der gives kun mulighed for 6 etager på det nordøstlige hjørne for at markere hjørnet i henhold til helhedsplanens dogme 3, og dog kun såfremt den nederste etage udgår en delvist kælder.
- Telegrafvej 9, TEC (BK16) er ikke afklarede.
- Baltorpevej 154-158, Fast Ejendomme (BK08 + BK09) - Der er p.t. planer om at udnytte eksisterende bebyggelse (det tidligere Jobcenter) og etablere lejligheder. Herudover et seniorbofællesskab om en "stok" med lejligheder ud mod Baltorpevej.
- Baltorpbakken. Der er interesse i at omdanne erhvervsjendomme på Baltorpbakken. Administrationen har modtaget bebyggelsesforslag for Baltorpbakken 14, som p.t. står uudnyttet. Der har også været en forespørgsel på Baltorpbakken 8, som ligeledes står tom.

Rækkefølgeplanlægning

Det er et stort område at omdanne på en gang. Således der gang i for mange projekter samtidig, kan vi som kommune ikke følge med ressourcemæssigt. Administrationen foreslår, at den østlige af området fra TEC-grunden (BK16) og syd på mod Baltorpevej prioriteres højere end ejendommene på Baltorpbakken, dog således at projektet på Baltorpbakken 14 inddrages i etape 1, og at lokalplanlægning for ejendomme på Baltorpbakken i øvrigt først sættes i gang, når øvrig planlægning er færdig. Bygningerne på Baltorpbakken, også kaldet Pederstrup Erhvervspark, er af nyere dato end bygningerne ved Telegrafvej.

Navngivning af kvarterer

I helhedsplanen blev projektområdet kaldt for Baltorpe Bykvarter, men administrationen er i tvivl om, hvorvidt der var politisk accept af denne projektitel. Hvis projektområdet etapesmæssigt deles i to, foreslår administrationen, at det store område i øst fremover kaldes Telegraf-Kvarteret og området i vest kaldes Baltorpbakken efter vejens navn.

Trafikstruktur

Administrationen har viderebearbejdet helhedsplanens oplæg til trafikstruktur, og har optimeret og justeret denne under hensyntagen til økonomien i projekterne. Trafikprojektet er således justeret i henhold til ovenstående og i forhold til den efterfølgende udarbejdede trafikanalyse samt vejtekniske hensyn, såsom oversigtsforhold, placering af hastighedsdæmpende foranstaltninger mv. Dette har resulteret i en justeret samlet plan for infrastruktur og vejbeplantning.

Å

Der er følgende forhold, som er værd at bemærke:

- I udgangspunktet forventes de gennemgående veje og stier at være offentlige vejarealer med undtagelse af stiforbindelsen mellem Telegrafvej og Pederstrupstien, som ligger på et areal ejet af DSB.
- Det udarbejdede trafikprojekt kræver, at der kan indgås aftaler med de private ejere om, at de afgiver en del af deres matrikel til offentligt vejareal. Administrationen arbejder på dette og det medtages i forbindelse med udarbejdelsen af de enkelte lokalplaner.
- I det justerede trafikprojekt er der vist en vejforbindelse mellem Baltorpbakken og Telegrafvej, som løber mellem BK16 og BK17/BK19. Denne vejforbindelse tænkes først etableret når/hvis området ved Baltorpbakken omdannes og hvis BK16 omdannes. I forbindelse med lokalplanlægningen for boliger på BK17 og BK19 vil der alene indgå en opgradering af den eksisterende øst/vestgående stiforbindelse mellem Baltorpbakken og Telegrafvej, som overdrages til Ballerup Kommune efter etablering således at den får status som offentlig sti.
- Der etableres ikke en offentlig vejforbindelse for enden af Telegrafvej til Baltorpvvej, som skitseret i helhedsplanen. Trafikanalysen har vist, at der trafikalt (kapacitetsmæssigt) ikke er behov herfor. Derudover er Grundejerforeningen Røsmosen ikke interesseret i en vejforbindelse, da den vil omfatte en tilslutning til deres private vej. På den lange bane arbejdes der dog hen i mod etablering af en offentlig stiforbindelse fra Atlasvej til Vestbuen og en offentlig stiforbindelse fra den sydlige del af Telegrafvej til og ned til den fremvante sti. Dette kræver dog de private ejeres medvirken til at lægge arealer til dette.
- Stianlæggene vist langs volden mod Pederstrup samt ved tilslutning til Baltorpbakken forventes anlagt som rekreative stier dvs. i grus og uden stibelysning.
- I trafikprojektet er der ikke vist ekstra vejtilslutninger til Vestbuen. Det kan dog komme på tale at etablere en tilslutning fra Vestbuen til BK11.
- Den parkering, som tilvejebringes i offentlige vejarealer, kommer ikke til at bidrage til grundejernes parkeringsregnskab, men bliver et ekstra bidrag af parkering, som er offentlig tilgængelig. Etablering af fælles parkeringshuse er ikke i spil p.t. da det har vist sig vanskeligt at indgå aftaler herom, da de enkelte grundejeres projekter tidsmæssigt er forskudt, og da Ballerup Kommune ikke ejer arealer, som kan sættes i spil til dette formål. Grundejernes tilbagemeldinger til administrationen går i retning af, at de selv tilvejebringer den fornødne parkering i konstruktion på eget areal (parkeringskældre). Det vil være Ballerup Kommunes parkeringsnorm, som bliver styrende for lokalplanerne.

Åkonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

2 bilag, heraf 1 internt bilag

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø, indstiller, at

1. Orienteringen om de aktuelle byggeprojekter tages til efterretning.
Å
2. Administrationens forslag til justering af helhedsplanens dogmer godkendes.
Å
3. Administrationens anbefalinger til rækkefølgeplanlægning godkendes.
Å
4. Kvartererne fremover benævnes "Baltorpbakken" og "Telegraf-Kvarteret".
Å
5. Ændringer i kvarterets trafikstruktur tages til efterretning.

Beslutning

Indstillingens punkt 1, 2, 3 og 5 indstilles til godkendelse med denne bemærkning:

Å

Det præciseres, at der skal indarbejdes stiforbindelse i området.

Å

Indstillingens punkt 4 vedrørende navngivning af kvartererne indstilles ikke til godkendelse. Teknik- og Miljøudvalget ønsker særskilt sag med flere forslag forelagt på kommende møde.

Bilag

Helhedsplan for Baltorp Bykvarter

Punkt 8: Nedlæggelse af bolig på Centrumgaden 5B, 1. i Ballerup

03.01.03-G00-1-20

Indhold

Sammendrag

Nørgaard Skødt Ejendomme v/Anders Nørgaard Kjeldsen har den 26. marts 2020, sendt ansøgning om at nedlægge boligen på Centrumgaden 5B, 1. i Ballerup med henblik på at flytte sit firma til Ballerup.

Teknik- og Miljøudvalget skal behandle ansøgningen efter bestemmelserne i boligreguleringsloven.

Baggrund

Ansøgningen er omfattet af boligreguleringsloven § 46: "Uden Kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse".

Af boligreguleringslovens § 51 fremgår, at ansøgninger om nedlæggelse af bolig skal besvares inden for en frist på 6 uger fra efter modtagelsen.

Ejendommen er opført i 1929, og lejemålet omfatter 142 m². I ejendommens stueetage er der for tiden en burgerrestaurant.

Sagsfremstilling

Der er modtaget ansøgning om at flytte et ejendomsselskab til Centrumgaden 5B, 1. i Ballerup, og derfor søges der om at nedlægge boligen.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 063, for et område i Ballerup Bymidte omkring Centrumgaden og Sct. Jacobsvej.

Lokalplanens § 3.4 har følgende formulering: "Langs gågaden (Centrumgaden og Sct. Jacobsvej) må bebyggelsens stueetage kun, efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde, indrettes til andet end boliger samt kunde- og publikumsorienterede servicefunktioner, der i karakter minder om detailhandel. På første sal må der kun indrettes boliger samt liberale erhverv og kontor erhverv som fx pengeinstitutter, forsikringsselskaber, advokat, klinik og tegnestue. På anden sal og derover må der kun indrettes boliger."

Efter planloven er der mulighed for, at indrette liberalt erhverv jævnfør lokalplan nr. 063 for området i Ballerup Bymidte.

Der vil være mulighed for at nægte samtykke til at nedlægge boligen efter boligreguleringslovens § 46. Dette kan fx gøres med begrundelse i, at man har mangel på boliger og en boligpolitik, der vil have flere boliger i Ballerup Bymidte.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

1 bilag

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Det godkendes, at boligen på Centrumgaden 5b,1. i Ballerup nedlægges.

Beslutning

Indstillingen ikke godkendt

Bilag

Kortbilag til nedlæggelse af bolig i Centrumgaden 5B i Ballerup

Punkt 9: Godkendelse af referat (underskriftside)

00.00.00-P19-1-19

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

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