



Teknik- og Miljøudvalget

Tirsdag den 28. januar 2020 - kl. 08:00
Mødecener A, Lokale 3 på Ballerup Rådhus

Deltagere

- Hella Hardø Tiedemann (A) - Deltog
- Stine Rahbek Pedersen (Ø) - Deltog
- Per Mortensen (A) - Deltog
- Morten Andersson (A)
- Deltog under punkterne 1-2
- Birgitte Dahl (O) - Deltog
- Jacob Wøhler Jørgensen (V) - Deltog
- Özcan Kizilkaya (A) - Deltog
- Carsten Riis (direktør) - Deltog
- Steen Pedersen (centerchef for By
- Erhverv og Miljø) - Deltog

• Punkt 1 Meddelelser

Beskrivelse

1. FlexPlusordning fra MoviaPå mødet i Teknik- og Miljøudvalget deltager Tina Wexøe Ertbjerg under behandlingen af punktet, som giver en orientering om FlexPlusordning.

Beslutning

Taget til efterretning

• Punkt 2 Movias Mobilitetsplan 2020

Indhold

Sammendrag

Movia har sendt deres forslag til Mobilitetsplan 2020 i politisk høring frem til den 20. marts 2020. Movia skal mindst hvert 4. år udarbejde en trafikplan sammen med deres 45 kommuner og 2 regioner. Mobilitetsplan 2020 erstatter Movia Trafikplan 2016, og der er i Mobilitetsplan 2020 lagt et bredere strategisk fokus på borgernes samlede mobilitet.

Baggrund

Ifølge trafikselskabsloven skal Movia mindst hvert 4. år udarbejde en trafikplan sammen med de 45 kommuner og 2 regioner. Sidste gang Movia og kommuner og regioner aftalte en trafikplan var i 2016. Movia har denne gang udarbejdet et forslag til en mobilitetsplan, hvor der er lagt et bredere strategisk fokus på borgernes samlede mobilitet med afsæt i Greater Copenhagen som et stort arbejdsmarked og et stort pendlingsområde. Arbejdet med at gøre den kollektive transport mere relevant for borgerne er derfor udvidet til også at omfatte, hvordan borgerne let kommer til og fra den kollektive transport på gåben, med cykel eller bil, og nemt skifter ved stoppesteder, stationer og de større busterminaler.

Sagsfremstilling

Movias forslag til Mobilitetsplan 2020 har fire temaer:

- Sammenhæng på tværs, herunder etablering af et BRT-net, hvor Ring 4 indgår
- Grøn og bæredygtig omstilling - ambitiøse målsætninger også for Flextrafik, der skal nåes inden 2030
- Pendling til og fra arbejdspladser - Movia som aktiv medspiller i forhold til Kommunernes samarbejde med virksomheder om grøn mobilitet
- Om at forbedre den kollektive mobilitet uden for de større byer, herunder bl.a. udbredelse af Flextur og Plustur

Der er vedhæftet et kort resume af Mobilitetsplanen som bilag.

Administrationen har udarbejdet et udkast til høringssvar, hvori Ballerup Kommune bakker op om Movias anbefaling om at fastholde og styrke det strategiske busnet, herunder at der skal arbejdes videre med mulighederne for at lave højklassede busveje og stationslignede stoppesteder (BRT) langs Ring 4 mellem Høje Tåstrup og Lyngby gennem erhvervsområdet Lautrupgård.

Ballerup Kommune har sammen med Movia gennemført en analyse af mulighederne for at en BRT gennem Lautrupgård kan kickstarte en by-og erhvervsudvikling, som der er stor opbakning til blandt erhvervsområdets grundejere og virksomheder. Derudover tilslutter Ballerup Kommune sig den ambitiøse klima- og miljøsætning både for den almindelige rutekørsel og for Flextrafik. Sidstnævnte dog med et forbehold for at dialog med producenterne om indfasning af el-køretøjer sikrer, at det kan ske uden en markant øgning af den kommunale nettoudgift.

På mødet i Teknik- og Miljøudvalget deltager trafikplanlægger Tina Wexøe Ertbjerg fra Center for By, Erhverv og Miljø under behandlingen af punktet.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

7 bilag

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Høringssvar om Movias Mobilitetsplan 2020 godkendes og sendes til Movia.

Beslutning

Indstilles til godkendelse med disse bemærkninger om at følgende justeres i høringssvaret:

- For at sikre den grønne omstilling også i den kollektive trafik bør der indarbejdes delmål på fossilfrihed frem mod 2030. Det væsentlige mål er at opnå fossilfrihed og ikke nødvendigvis el-busser.
- Movia skal drives på en økonomisk effektiv måde.

Jacob Wøhler Jørgensen (V) stemte imod beslutningen og ønskede følgende mindretalsudtalelse ført til protokol:

I fremtidige anlægsprojekter skal busser i så vidt muligt omfang ikke holde på vejen.

• Punkt 3 Lokalplan nr. 177 for Toftehaven i Ballerup med tilhørende kommuneplantillæg nr. 16

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 28. oktober 2019 Punkt 8

Indhold

Sammendrag

Forslaget til lokalplan nr. 177 for Toftehaven og det tilhørende kommuneplantillæg nr. 16 har været i offentlig høring i perioden fra den 5. november 2019 til den 7. januar 2020, og der har været afholdt borgermøde om planforslaget den 19. november 2019. Ved høringsfristens udløb var der indkommet 5 høringssvar, som har medført, at der foreslås en række justeringer/ændringer i lokalplanen. Den endelige lokalplan og kommuneplantillægget forelægges hermed til endelig vedtagelse.

Baggrund

Antallet af ældre i Ballerup Kommune er stigende, og der er brug for flere plejeboliger til de ældre borgere. Der er derfor et politisk ønske om at udvide det eksisterende Plejecenter Toftehaven med nye boliger og faciliteter. Området ligger stationsnært, dvs. mindre end 600 m fra Ballerup Station, og er således et af de områder, hvor Ballerup Kommune gerne ser en fortætning af området i form af nye boliger. På den baggrund har administrationen udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg, som har til formål at give mulighed for, at Plejecenter Toftehaven kan udvides, og som herudover giver mulighed for, at der kan opføres almene etageboliger ovenpå bebyggelsen.

Sagsfremstilling

Der er i høringsperioden modtaget i alt fem høringssvar. Et vedrørende kommuneplantillægget og tre vedrørende lokalplanen. I det sidste var der ingen kommentarer til planerne. Disse fremlægges nedenfor med administrationens bemærkninger:

Høringssvar nr. 1:

Miljøstyrelsen minder om, at kommuneplantillægget skal indeholde en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for Bilag IV-arter, og at vurderingen skal fremgå af redegørelsen.

Administrationens kommentar: Der er indarbejdet en passus om dette i den endelige udgave af kommuneplantillægget.

Høringssvar nr. 2:

BaneDanmark meddeler, at de ikke har nogen kommentarer til planerne.

Høringssvar nr. 3:

Novafos ønsker ikke, at platanerne mod Præstevænget bliver kategoriseret som bevaringsværdige (§ 9), og at der bliver lagt restriktioner på arealanvendelsen på egen matrikel, da det vil begrænse muligheden for at lægge ledningsanlæg og evt. indkørsel ind til vandværket direkte fra Præstevænget.

Både på matrikel nr. 1u og nr. 1v, har der tidligere ligget et gasværk, der har forurenet grunden samtidigt med, at området ligger inden for BNBO (borringsnære beskyttelsesområder). Derfor er området ikke egnet til nedsivning. Den til enhver tid gældende respektafstand til Novafos' borer skal respekteres i byggeriet.

Administrationens kommentarer: Træerne har betydning for vejens udtryk og bør bevares. Der kan imidlertid søges dispensation fra bestemmelsen, hvis der er en god begrundelse. Administrationen foreslår, at bestemmelsen fastholdes, idet den omformuleres således: "De på kortbilag 3 viste platantræer langs Præstevænget skal bevares. Hvis fældning viser sig nødvendig, fx ved sygdom, kan træerne fældes, såfremt der genplantes med lignende træsort".

Det fremgår af lokalplanens § 10, at området er mindre egnet til nedsivning. Dette foreslås ændret til, at området er uegnet til nedsivning.

Høringssvar nr. 4:

Boligselskabet Baldersbo og Center for Ejendomme har følgende ændringsforslag og ønsker til lokalplanen:

- Ønsker ikke mulighed for tagboliger, men gerne tagterrasse og høj sokkel/kælder.
- Mulighed for reducerede beskyttelseszoner efter aftale med Novafos.
- Mulighed for at benytte pladematerialer og facadepuds.
- Krav om friarealer på terræn, men ikke om individuelle altaner og terrasser.
- Mulighed for trådhegn bag levende hegn; mulighed for større terrænreguleringer end +/- 50 cm.
- Der gøres opmærksom på manglende indkørselsmarkering på bilag.

Administrationen foreslår på den baggrund følgende:

- Formuleringer i § 6 vedrørende etageantal, bygningshøjde og brystningshøjde på tagterrasse justeres (og underparagraffernes nummerering rettes); der gives dermed mulighed for plejeboliger i to etager, samt eventuelt tagterrasse og/eller delvis kælder.
- Ny note vedrørende beskyttelseszoner indføres i § 10, stk. 3.
- Bestemmelse i § 7, stk. 4 vedrørende materialer justeres let, men der gives ikke umiddelbart mulighed for pladematerialer og facadepuds, da der kan være tvivl om kvaliteten af materialerne - bygherre må i givet fald søge konkret og velbegrundet dispensation vedrørende facadematerialer fra § 7, stk. 4.
- Bestemmelse i § 8, stk. 5 om terrænregulering fastholdes - bygherre må i givet fald søge konkret og velbegrundet dispensation (der ved sikres fornøden sagsbehandling med hensyn til regnvandshåndtering, sammenhæng med vejkvoter mv.).
- Mulighed for trådhegn indføres i § 8, stk. 4 (det fremgår allerede af § 8, stk. 3).
- Bilag rettes til som foreslået.

Desuden foreslås det, at parkeringsnormen for boliger i § 5, stk. 6 udgår, da det ikke længere er aktuelt med tagboliger på plejecenterudvidelsen. Af samme grund reduceres den maksimalt

tilladte bygningshøjde.

Høringssvar nr. 5:

Beboere på Nygårdsvej er bekymrede for indbliksgener ved nybyggeri i 4 etager. Ønsker i givet fald at der kun placeres altaner og terrasser mod syd og vest for at undgå indblik.

Administrationens kommentarer: Det vil - på grund af solorienteringen - ikke være rimeligt overfor kommende beboere at forbyde altan eller terrasse mod vest. Da ny bebyggelse skal ligge bag den eksisterende fløj af Plejecenter Toftehaven ud mod Nygårdsvej, vil indblikgenerne næppe være et større problem.

Derudover er der politisk ønske om, at grønne tage (vegetationstage) ikke skal være en mulighed, men et krav. Dette indskrives i § 7, stk. 2.

Miljøscreeningen af planforslagene er ikke blevet kommenteret eller påklaget.

Lokalplan nr. 177 foreslås vedtaget med ovenstående ændringer.

Kommuneplantillæg 16 foreslås - i lyset af Boligselskabet Baldersbos høringssvar og de ændrede ønsker med hensyn til etageantal - omformuleret således:
Sætningen "Udvidelsen af Toftehaven ønskes kombineret med etablering af tagboliger i 1-2 plan. Derfor ønskes der mulighed for at bygge i op til 4 etager" ændres til "I forbindelse med udvidelsen af Toftehaven ønskes mulighed for at opføre ny bebyggelse med plejeboliger i 2 etager samt eventuel tagterrasse og/eller delvis kælder. I henhold til de gældende rammebestemmelser må der kun bygges i maks. 3 etager inden for det pågældende enkeltområde. På grund af Bygningsreglementets beregningsregler er der imidlertid behov for at hæve det maksimalt tilladte antal etager fra 3 til 4 for så vidt angår institutionsområdet. Det er det ene formål med det foreliggende kommuneplantillæg".

Desuden foreslås det, at der i medfør af høringssvaret fra Miljøstyrelsen tilføjes følgende: "Det skal nævnes, at Ballerup Kommune ikke har grund til at formode, at der skulle være Bilag IV-arter inden for det pågældende rammeområde, men at der skal foretages en konkret vurdering heraf, inden der kan bygges".

Derudover omformuleres selve den kommende rammebestemmelse således:

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 70.

I områder udlagt til haveboliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30, og bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.

I institutionsområder må bebyggelsesprocenten ikke overstige 70, og bebyggelse kan opføres i 1-4 etager.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

4 bilag

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-25 vedtages endeligt med ovennævnte ændringer: Ny formulering vedrørende etageantal, ny formulering af fremtidig ramme samt tilføjelse vedrørende Bilag IV-arter.
2. Lokalplan nr. 177 vedtages endeligt med følgende ændringer:§ 1: Mulighed for tagboliger udgår. Ændret formulering i første punkt: "At muliggøre at plejecentret Toftehaven kan udvides med nye boliger, fællesfaciliteter, erhverv og institutionsformål i tilknytning til det eksisterende plejecenter".§ 3, stk. 3: Mulighed for tagboliger udgår. Ændret formulering: "Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål og boliger, herunder plejecenter, ældre/plejeboliger, fælles faciliteter samt institutioner og erhverv i forbindelse hermed".§ 5, stk. 4: Krav om parkerings til boliger udgår. Ændret formulering af første afsnit: "Inden for de på kortbilag 2 viste parkeringsarealer, skal der udlægges areal til mindst 30 parkeringspladser (personale- og gæsteparkering) til plejecentret".§ 5, stk. 6: Krav om cykelparkering til boliger udgår. Ændret formulering: "I delområde 1 og 2 skal der anlægges cykelparkering som følger:
30 cykelparkeringspladser til plejecentret (personale- og gæsteparkering)".§ 6, stk. 5: Ændret formulering: "Inden for byggefelt B må ny bebyggelsen kun opføres i 1-4 etager, og de enkelte etager må kun udnyttes således (jf. principsnit nedenfor): En-to etager skal udnyttes til boliger. Herudover må en eventuel øvre etage kun udnyttes til tagterrasse uden bebyggelse, og en eventuel nedre etage kun til delvist blotlagt kælder/sokkel. Sokkelhøjden må maksimalt være 1,8 m."§ 6, stk. 7: Den maksimale bygningshøjde reduceres til 12 m. § 6, stk. 9: Den maksimale brystningshøjde på tagterrasser reduceres til 1,2 m. § 7, stk. 2: Ændret formulering: "Tage med taghældning skal – hvor hældningen tillader det – udføres som grønne tage (vegetationstage). Ved større hældninger skal tage belægges med ikke-glaserede og ikke-engoberede teglsten, og de skal med hensyn til farve tilpasses den eksisterende bebyggelse. Flade tage skal udføres som grønne tage (vegetationstage) med fx sedumbelægning. Der må etableres solceller. Solceller må ikke blænde."§ 7, stk. 5: Ny bestemmelse: "Sokler med en højde

over 30 cm skal have beklædning i samme materiale som den øvrige facade og derudover udføres med fx mønstermurværk, begrønning, vinduer (til evt. kælder) eller på anden måde gives et udseende, som modvirker/opbløder et udtryk af lukket facade. Brystning på eventuelle tagterrasser skal udføres enten i samme materiale som den øvrige facade eller som et let værn i glas eller plade i en farve tilpasset den øvrige bygning. Der må ikke anvendes galvaniseret stålplade."§ 7, stk. 9: Ændret formulering: "Der kan etableres individuelle altaner eller terrasser til boligerne".§ 8, stk. 1: Ændret formulering: "Indpasset i bebyggelsen i delområde 1 og 2 skal der udlægges areal til fælles opholdsarealer på terræn samt eventuelt som tagterrasse".§ 8, stk. 2: Ændret formulering: "Befæstede arealer skal holdes på et minimum af hensyn til håndtering af regnvand, jf. § 10 stk. 3. Derfor skal faste belægninger begrænses til vej- og parkeringsarealer, stier, adgangsarealer ('havegange') til bygninger, arealer til affaldssortering samt terrasser. Dertil kommer, at hvor der i dag er asfalt på matrikel nr. 1u, skal der være tæt belægning, og regnvand skal ledes til kloak. Belægninger skal udføres, så de tilgodeser handicappede brugere".§ 8, stk. 4: Tilføjelse: "Hegnet kan suppleres med trådhegn bag skel i maks. samme højde som det levende hegn".§ 8, stk. 5: Ændret formulering: "Der må som udgangspunkt ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 50 cm eller nærmere skel end 0,5 m. Større terrænreguleringer kræver forudgående tilladelse fra Ballerup Kommune".§ 9, stk. 1: Ændret formulering: "De på kortbilag 3 viste platantræer langs Præstevænget skal bevares. Hvis fældning viser sig nødvendig, fx ved sygdom, kan træerne fældes, såfremt der genplantes med lignende træsort".§ 10, stk. 3: Ændret formulering: "Lokalplanområdet er ikke egnet til nedsivning. Regnvand kan derfor forsinkes og fordampes, fx med vandrender, regnbede, grønne tage og lignende, men ikke nedsives på grundene. Regnbede og vandrender skal være tætte, så der ikke sker nedsivning."

Beslutning

Indstilles til godkendelse med denne ændring:

§ 9, stk. 1: Ændres til: "De på kortbilag 3 viste platantræer langs Præstevænget skal bevares. Hvis fældning viser sig nødvendig, fx ved sygdom, kan træerne fældes, såfremt der genplantes med lignende hjemmehørende sorter".

• Punkt 4 Kommuneplantillæg nr. 13 for Bybjergvej i Skovlunde

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 28. oktober 2019 Punkt 10

Indhold

Sammendrag

Forslaget til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025 har været udsendt i offentlig høring i perioden fra den 5. november 2019 til den 7. januar 2020. Ved høringsfristens udløb var der modtaget 4 høringssvar. Hermed forelægges Kommuneplantillægget til endelig vedtagelse.

Baggrund

Kommuneplantillægget vedrører kommuneplanens enkeltområde 5.D3 - Skole- og institutionsområde ved Skovlunde Bypark. Det er udarbejdet med henblik på at muliggøre opførelse af et alment seniorbofællesskab ved Bybjergvej i Skovlunde.

Det seniorbofællesskab, som Domea ønsker at opføre, skal være i 3 etager. I henhold til rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025 må der kun bygges i maks. 2 etager inden for det pågældende enkeltområde. Det foreliggende kommuneplantillæg har til formål at hæve det tilladte antal etager fra 2 til 3 (det skal tilføjes, at der ikke ændres på den tilladte bygningshøjde - de tre etager kan holdes inden for den tilladte maks. højde på 10 m).

Udover etageantallet ændres der ikke på enkeltområdets rammebestemmelser.

I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplantillægget har der været en dialogproces med brugere og pårørende til de kommende beboere i botilbuddet ved Kasperskolen.

Sagsfremstilling

Administrationen har den 6. januar 2020 modtaget fire høringssvar til kommuneplantillægget. Nedenfor præsenteres høringssvarene sammen med administrationens kommentarer:

Høringssvar nr. 1:

En pårørende til en fremtidig beboer i bofællesskab på Kasperskolen er imod den ekstra etage, grundet bekymring for indblikgener fra det kommende seniorbofællesskab til beboerne i Kasperskolen.

Administrationen henviser til, at der bliver tale om en etage mere, men ikke større bygningshøjde. Indbliksgenerne vurderes ikke at blive væsentligt større eller anderledes, end de ville være ved bebyggelse i 2 etager, som den nugældende Kommuneplan og lokalplan nr. 171 giver mulighed for; der vil i sagens natur være flere boliger med udsigt til botilbuddet, men ikke nødvendigvis flere personer, da seniorbofællesskabsboliger kun har 1-2 beboere, mens familieboliger, som lokalplanen giver mulighed for, kan have adskilligt flere.

Høringssvar nr. 2:

Erhvervsstyrelsen påpeger, at det bør fremgå af kommuneplantillægget, hvis området ligger i risikozone for oversvømmelse.

Administrationens kommentar: Området ligger ikke i risikozone.

Høringssvar nr. 3:

Bruger/pårørenderådet for botilbuddet er imod muligheden for at bygge i 3 etager, da man frygter indbliksgener og skyggegener.

Administrationens kommentarer: Vedrørende indbliksgener se under høringssvar 1. Vedrørende skyggegener: Da den kommende bygning vil ligge mod nordøst, vil der ikke være tale om væsentlig skyggegener.

Høringssvar nr. 4:

Boligselskabet Baldersbo, som har boligerne på Plejecenter Rosenhaven, frygter skyggegener for plejecentrets vestlige fløj og gør opmærksom på, at to etager med sadeltag skygger mindre end tre etager med fladt tag.

Administrationens kommentar: Det er rigtigt, at det kommende byggeri vil medføre nogle skyggegener for en mindre del af boligerne på Plejecenter Rosenhaven. Ligeledes er det rigtigt, at sadeltag skygger lidt mindre end fladt tag. Administrationen har imidlertid udarbejdet skyggediagrammer (se bilag), som viser skyggeforholdene på stedet kl. 15.00 i henholdsvis januar, april, juli og oktober. På baggrund af disse vurderes generne for Rosenhaven ikke at være så væsentlige, at det bør få konsekvenser for planerne om at opføre seniorbofællesskabet.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

4 bilag

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025 vedtages endeligt uden ændringer.

Beslutning

Indstilles til godkendelse

• Punkt 5 Parkeringsnormer i lokalplanlægning

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 30. september 2019 Punkt 13

Indhold

Sammendrag

Administrationen har udarbejdet et forslag til parkeringsnormer, der forsøger at balancere de politiske ønsker om en god parkeringsdækning med ønsket om en bæredygtig mobilitet. Forslaget bygger på en registrering af nuværende parkeringsforhold ved de stationsnære bymidteområder og en analyse af parkeringsbehovet.

Forslaget suppleres med en kort gennemgang af virkemidler der kan påvirke efterspørgsel og udbud af parkeringspladser.

Administrationen indstiller til, at analysen af parkeringsbehov tages til efterretning, at et forslag til parkeringsnormer godkendes, og at forslaget indstilles til politisk vedtagelse i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplanen. Derudover indstilles der til, at der udarbejdes et administrationsgrundlag for administrationens "konkrete vurdering" af afvigelser fra parkeringsnormen.

Baggrund

Parkeringsnormer var et emne, som gav anledning til stor politisk debat under behandlingen af kommuneplanforslaget. Parkeringsnormerne i kommuneplanen angivet under Rammer. Det er såkaldte generelle rammebestemmelser, der administreres efter, når der skal gennemføres ny lokalplanlægning.

Sagsfremstilling

Parkeringsnormer gav anledning til stor politisk debat i forbindelse med den politiske behandling af forslag til Kommuneplan 2019. For at kvalificere den politiske beslutning omkring fremtidige parkeringsnormer, har administrationen bedt rådgivningsfirmaet COWI om at komme med deres vurdering af det fremtidige parkeringsbehov på baggrund af tilgængelig data på området.

Formålet er at skabe overblik over de politiske "knapper", der kan skrues på i forbindelse med parkeringsadfærd, samt at se på hvilken rolle, parkeringsnormer spiller i byudviklingen.

COWI har vurderet parkeringsbehovet i Ballerup Kommune og er kommet med deres forslag til en fremtidig parkeringsnorm, som er blevet sammenlignet med den parkeringsnorm, som blev

besluttet med kommuneplanforslaget. Derudover har administrationen også bedt om, at COWI leverer et udvidet forslag til parkeringsnormer, som ikke alene omfatter boliger, men også kontor, servicepræget erhverv, fremstillingsvirksomhed og detailhandel, samt et forslag til parkeringsnormer for cykelparkering, som ligeledes er baseret på tilgængelig data.

Administrationen har udarbejdet et notat med anbefalinger til fremtidige parkeringsnormer, som tager afsæt i de parkeringsnormer. Anbefalingerne blev offentligt fremlagt som en del af "Forslag til Kommuneplan 2019", samt i den parkeringsanalyse og de anbefalinger, som COWI efterfølgende har udarbejdet for Ballerup Kommune.

Formålet med anbefalingen er at fremlægge nogle parkeringsnormer, der er baseret på det reelle parkeringsbehov og på Kommunalbestyrelsens aktuelle politik på området. Fremlagt i en form, der er så administrerbar som muligt.

Parkeringsnormerne som udgangspunkt er bindende som minimumsnormer. Der bør i kommuneplanen gives mulighed for at afvige fra normerne på baggrund af en konkret vurdering. Det kan være ved dobbeltudnyttelse af parkeringspladser, ved delebilsordninger, ved betaling til en parkeringsfond mv.

Administrationen ønsker at udarbejde et administrationsgrundlag, som giver en så ensartet administration af disse afvigelser som muligt. Administrationen foreslår, at et administrationsgrundlag for parkeringsnormer behandles, når den endelige kommuneplan er vedtaget.

På mødet fremlægger administrationen analyse og forslag til nye parkerings-normer.

Parkeringspladser til elbiler, og eventuelle kommunale krav hertil er ikke en del af nærværende sag. Kommunalbestyrelsen har i budget 2020 bestilt en kommunal strategi på området, og når den er færdig, kan arbejdet herfra indgå i Ballerup Kommunes opgave med parkering fremadrettet.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

2 bilag

Beslutningen træffes af

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. COWI's analyse af parkeringsbehov samt COWI's forslag til parkeringsnormer tages til efterretning.
2. Administrationens forslag til fremtidige parkeringsnormer godkendes med henblik på, at normerne indstilles til politisk vedtagelse i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplanen.
3. Der udarbejdes et administrationsgrundlag for administrationens "konkrete vurdering" af afvigelser fra parkeringsnormen.

Beslutning

Indstillingen godkendt

Jacob Wøhler Jørgensen (V) stemte imod beslutningen. Og ønskede følgende mindretalsudtalelse ført til protokol:

Venstre ønsker generelt højere parkeringsnormer i kommunenplanen end de fremlagte.

• Punkt 6 Landzonetilladelse til udlejning af 10 værelser i tidligere ungdomsbosted på Ågerupvej 66 i Ballerup

Indhold

Sammendrag

Ejeren af ejendommen Ågerupvej 66 i Ballerup har ansøgt om landzonetilladelse til at udleje 10 værelser. Primært vil udlejningen være henvendt til håndværkere. Ejendommen har tidligere været anvendt til bosted for unge. Center for By, Erhverv og Miljø anbefaler, at der gives en landzonetilladelse.

Baggrund

Ejendommen Ågerupvej 66 ligger i landzone. I henhold til planlovens § 35, stk. 1 må der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse foretages væsentlige anvendelsesændringer af eksisterende bebyggelse. Yderligere er ejendommen omfattet af kommuneplanens rammebestemmelse, 9.B1 Ågerup landsby, som fastsætter, at der i eksisterende bebyggelse

kan tillades erhverv, som kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne.

Sagsfremstilling

På ejendommen er der et stuehus samt 2 længer. Tidligere har længerne været anvendt til institutionsformål. Nu hvor denne anvendelse er ophørt, har ejeren af ejendommen søgt landzonetilladelse til, at indrette de 2 længer med henblik på udlejning af 10 værelser med i alt 20 sengepladser. Primært vil udlejningen være henvendt til håndværkere, som skal bruge et sted at overnatte i hverdagene.

Der er foretaget naboorientering som en del af behandlingen af ansøgningen. Der kom en indsigelse. Det fremgår af indsigelsen, at der tidligere har været udlejet værelser til håndværkere, som har festet, og der har været høj musik og råb.

Ejer har fået mulighed for at komme med bemærkninger til indsigelsen. I den forbindelse oplyser ejer, at der har været udlejet værelser til håndværkere via Bed & Breakfast. Men ejer oplyser, at der ikke har været nogle håndværkerfester. Ejer oplyser, at der har været afholdt private fester på ejendommen, såsom bryllup, rund fødselsdag og konfirmation. Ejer bor selv på ejendommen, og er heller ikke interesseret i hverken høj musik eller støj generelt. Ejer har lavet et husreglement, som skal anvendes, hvis der gives denne tilladelse til at have udlejning.

Administrationen er blevet gjort bekendt med, at der har været udlejning via Bed & Breakfast. Sideløbende med dette kom der en ansøgning fra ejer om udlejning af de 10 værelser til håndværkere.

Der er i planlovens bestemmelser ikke eksakte regler for, hvornår kommunalbestyrelsen kan eller skal give landzonetilladelse. Dog er der i forbindelse med en planlovsrevision fra 2017 blevet tilføjet, at lovens formål er, at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst.

Kommunalbestyrelsen skal foretage en konkret vurdering, om der kan gives landzonetilladelse i det enkelte tilfælde. Vurderingen beror på en række overordnede hensyn. Herunder hensyn til jordbrugsinteresser, natur- og landskabelige hensyn, de stedlige forhold, vækst og udvikling mv. Ligeledes skal Ballerup Kommunes administration af landzonebestemmelserne understøtte kommunens sammenhængende fysiske planlægning, her tænkes primært på kommuneplanrammen.

Ud fra en samlet vurdering af ovennævnte hensyn mener administrationen, at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte projekt. Dette er baseret på de stedlige forhold, hvor der findes erhverv vest for ejendommen. Det er administrationens vurdering, at der ikke forekommer landskabelige værdier i det konkrete område. Ligeledes er der i den konkrete sag tale om, ændret anvendelse af eksisterende bygninger og ikke opførelse af nyt byggeri.

Ydermere er ejendommen placeret ud til Ågerupvej, hvilket giver gode til- og frakørselsforhold. Det vurderes, at indretningen af udlejningsværelser ikke vil øge trafikken nævneværdigt i området. I henhold til kommuneplanens rammebestemmelse 9.B1 Ågerup landsby kan der i forbindelse med eksisterende bebyggelse tillades erhverv, som kan

indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne. Det er administrationens vurdering, at indretning af værelser til udlejning, ikke vil være til væsentlig gene for omgivelserne.

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 landzonetilladelse til udlejning af 10 værelser på ejendommen Ågerupvej 66 i Ballerup efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning.

Beslutning

Indstillingen godkendt.

Birgitte Dahl (O) og Stine Rahbek Pedersen (Ø) stemte imod beslutningen.

Stine Rahbek Pedersen (Ø) ønskede følgende mindretalsudtalelse ført til protokol:

Enhedslisten ønsker ikke boligbebyggelse i landzoner.

• Punkt 7 Kommissorium for analyse af fremtidig placering af renseanlæg i hovedstadsområdet

Indhold

Sammendrag

Bestyrelsen i BIOFOS besluttede på et bestyrelsesmøde fredag den 6. december 2019 at sende vedlagte forslag til "Kommissorium for analyse af fremtidig placering af renseanlæg i hovedstadsområdet" i høring hos alle 15 ejerkommuner i BIOFOS.

Bestyrelsen i BIOFOS har anmodet ejerkommunerne om at behandle forslag til kommissorium og sende høringssvar til BIOFOS senest den 2. marts 2020.

Efter modtagelse af høringssvar vil disse blive fremlagt på et bestyrelsesmøde i BIOFOS.

Baggrund

Baggrunden for kommissoriumet er dels, at BIOFOS på lang sigt er udfordret på de nuværende tre renseanlæg dels, at der er indgået en principaftale mellem Regeringen og Københavns Kommune om anlæggelse af Lynetteholmen og dels, at Hvidovre Kommune har offentliggjort en vision om etablering af et nyt erhvervsområde, kaldet Holmene.

Sagsfremstilling

BIOFOS er udfordret på de nuværende tre renseanlæg:

- Der vil være mangel på arealer til ny kapacitet efter 2045 med de nuværende prognoser og med de nuværende kendte teknologier. Der er også mangel på arealer til nye anlægsdele til imødekommelse af miljøkrav, såfremt disse skærpes efter 2026. Disse skærpelser kan for eksempel være fjernelse af miljøfremmede stoffer, medicinrester, ingen accept af bypass ved skybrud mv.
- BIOFOS skal kunne imødekomme klimaforandringerne, herunder især kunne håndtere skybrud, der giver periodevis voldsomme forøgelser af spildevand, samt kunne sikre anlæggene mod højere vandstand.
- Der er forventninger til og nye krav om, at BIOFOS deltager aktivt til både den fortsatte grønne omstilling til et mere bæredygtigt samfund, herunder især bidrager yderligere til at fortrænge fossile energikilder med co2-neutrale energikilder og til at understøtte den fortsatte opbygning af en cirkulær økonomi i samfundet. Spildevandets ressourcer skal udnyttes mere og ressourcerne, eksempelvis fosfor, skal tilbage i kredsløbet.
- Boliger og byens liv flytter tættere og tættere på, hvilket skaber øget risiko for klager over støj og lugtgener fra renseanlæggene.

På den baggrund har bestyrelsen i BIOFOS besluttet at gennemføre en analyse, der har til formål at udarbejde et samlet beslutningsgrundlag for den fremtidige placering af renseanlæg i hovedstadsområdet. Analysen skal dels omfatte, hvordan BIOFOS udfordringer kan imødekommes på lang sigt, dels hvordan BIOFOS kan forholde sig til anlæggelse af Lynetteholmen og Holmene.

I analysen vil flere scenarier blive belyst, herunder som minimum disse scenarier:

- De nuværende renseanlæg forbliver på de tre nuværende lokaliteter
- Renseanlæg Lynetten flyttes til enten Prøvestenen eller sammenlægges med det nuværende Renseanlæg Avedøre
- De nuværende renseanlæg flyttes og samles i et nyt renseanlæg på Holmene
- De nuværende renseanlæg flyttes og samles i et nyt renseanlæg på Prøvestenen.

Det er administrationens vurdering, at forslag til kommissorium tager højde for de relevante udfordringer og problemstillinger.

Forslaget til kommissorium har været drøftet på møder mellem de 15 ejerkommuners borgmestre, og de herfra indkomne bemærkninger er indarbejdet i forslaget.

Organisering og proces

Der etableres en følgegruppe for analysearbejdet med repræsentanter fra de 15 ejerkommuner, de otte forsyninger i oplandet til BIOFOS samt direktionen i BIOFOS.

Borgmestrene i de 15 ejerkommuner vil på fælles borgmestermøder løbende modtage en orientering om fremdriften i analysen. Kommunaldirektørerne mødes inden hvert borgmestermøde.

Beslutningsgrundlaget fremlægges efter behandling af såvel følgegruppen som borgmestermøderne til bestyrelsen i BIOFOS og efterfølgende til politisk godkendelse i de 15 ejerkommuner forventelig i løbet af 2021. Beslutningsgrundlaget skal kunne danne grundlag for stillingtagen til efterfølgende indgåelse af principaftale mellem de 15 ejerkommuner om fremtidig realisering af renseanlæg i hovedstadsområdet.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Deltagere i analysen betaler selv for deltagelse, diæter, rejser mv. Omkostninger til eksterne konsulenter, mødefaciliteter mv. afholdes af BIOFOS.

Bilag

2 bilag

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Forslag til "Kommissorium for analyse af fremtidig placering af renseanlæg i hovedstadsområdet" tages til efterretning.

Beslutning

Indstilles til godkendelse

• Punkt 8 Centrumgaden - udvikling af Ballerup Bymidte

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 30. september 2019 Punkt 16

Teknik- og Miljøudvalget den 4. juni 2019 Punkt 9

Indhold

Sammendrag

Med baggrund i to indhentedes skitseforslag til ny udformning af Centrumgaden i Ballerup har et rådgiverteam udarbejdet et projektforslag for gaden.

Formålet med forslaget har været, at det skulle danne grundlag for projektering af en renovering samtidig med, at Novafos skal adskille regnvand og spildevand i gaden. Sammen med forslaget er der udarbejdet et detaljeret anlægsoverslag. Beregningerne viser, at gennemførelsen af projektforslaget vil være væsentligt dyrere end det rådighedsbeløb, der er afsat til renovering af Centrumgaden primært grundet mindre omfang af Novafos' projekt og større udgifter til byggeplads og materialer.

Administrationen præsenterer tre forslag til at imødekomme denne udfordring.

Baggrund

I juni behandlede Teknik- og Miljøudvalget to indhentedes skitseforslag for en fremtidig udformning af Centrumgaden. Forslagene tog udgangspunkt i et program for gaden, som udvalget vedtog på april-mødet, og som en brugergruppe forinden havde bidraget med input til.

Opgaven med at projektere renoveringen var i udbud henover sommeren 2019, og det vindende team med Opland Landskab i spidsen har nu afleveret et projektforslag til gadens nye udformning. Der er løbende afleveret reviderede anlægsoverslag over gennemførelse af projektforslaget.

Da overslaget ligger væsentligt over de overslag, der fulgte med skitseforslagene og det beløb, der er til rådighed for opgaven, er der derfor også arbejdet med forenklinger af forslaget undervejs. Til trods for forenklinger og forslag til alternative materialer er anlægsoverslaget stadig for højt.

Administrationen har derfor bedt rådgiverteamet om at udarbejde anlægsoverslag på samme niveau for en renovering, hvor gadens nuværende udformning så vidt muligt genskabes og flest mulige elementer genanvendes. På den baggrund kan der opstilles tre forskellige scenarier for, hvordan renoveringen kan håndteres samtidig med adskillelsen af regnvand og spildevand.

Sagsfremstilling

I skitseforslagene er der lagt vægt på gode løsninger både funktionelt og designmæssigt med baggrund i programmet, der bl.a. indeholder brugergruppens ønsker. De tilhørende økonomioverslag har vist sig at være for optimistiske af flere årsager:

Novafos har undervejs optimeret projektet vedrørende adskillelsen af regnvand og spildevand, så denne del er mindre indgribende end først antaget. Dette brugerfinansierede projekt er dermed blevet optimeret, hvilket medfører et langt større areal, hvor Ballerup Kommune står alene for anlægsomkostningerne.

Derudover er det undervejs i arbejdet med projektforslaget blevet mere tydeligt, hvor kompleks en opgave det er at udføre så stor en renovering af et så centralt gadeforløb, samtidig med at der skal lægges nye kloakledninger i stor dybde, og samtidig med at gadens forretningsliv og aktiviteter skal kunne leve. Anlægsoverslaget tager derfor højde for, at der gøres en særlig indsats til at sikre fortsat god tilgængelighed i gaden under gravearbejdet og dermed opretholdelse af et vist niveau af handelsliv.

Endelig spiller det også ind, at der foregår mange andre bygge- og anlægsaktiviteter i bymidten rundt om Centrumgaden, og at de forskellige arbejder i den periode "kæmper om pladsen", når det gælder byggeplads for entreprenørerne og p-pladser for alle andre i bymidten. Dette øger byggeplads-omkostningerne.

Det er derfor ikke muligt at gennemføre projektet i den tiltænkte udstrækning indenfor det afsatte budget på 25 mio. kr.

Dette kan løses dels ved valg af materialer og omfanget af udsmykning af gaden og dels ved at vælge mellem tre scenarier for omfanget af renovering.

Ændringer i forhold til ønsker til skitseforslagene for at nedbringe omkostningerne

I skitseforslagene er belægningerne præsenteret som en kombination af nye og brugte granitmaterialer. Denne meget høje kvalitet har stor indflydelse på, at det samlede anlægsoverslag er for højt. Derfor er der i færdiggørelsen af projektforslaget regnet med betonfliser eller betonbelægningssten, og denne ændring er en grundlæggende økonomisk forudsætning for en gennemførelse af projektet. Det vil dog ikke være med en specialflise med for eksempel søstensoverflade som i dag men en standard belægningssten. Merprisen for en belægning udelukkende med granitmaterialer fremfor en betonfliseløsning med felter i chaussésten er - for hele strækningen - ca. 9 mio. kr.

Ønsket om en ombygning af kunstværket "Vandalter" på Kirketorvet så regnvandsopsamling og -rensning kombineres med et anlæg med nye dyser m.m. er teknisk meget kompliceret og vil blive dyrt at gennemføre. Dette kan gøres mere eller mindre gennemgribende og ændringerne vurderes at koste minimum 0,5 mio. kr. Det er derfor udeladt af projektforslaget. Desuden er ønsket om synligt vand i forbindelse med permanente vandflader med regnvand udeladt af sundhedsmæssige årsager. Overfladevandet håndteres i render med riste. Man vil dog på mindre områder - forskudt for linjeafvandingen, hvis riste også designses som ledelinjer - kunne arbejde med synligt vand udvalgte steder i gaden i forbindelse med regnskyl, hvor afstrømningen forsinkes, men den forsvinder igen i løbet af få timer.

Ønsket om en ny pergola kombineret med legemuligheder som vist i det ene skitseforslag er pladsmæssigt vanskeligt at gennemføre og samtidigt en økonomisk stor omkostning. Derimod indeholder projektforslaget mindre legelementer indbygget flere steder i gågaden og en ny men enklere pergola, der holder sig indenfor arealet som den eksisterende. Merprisen for den kombinerede løsning med leg skønnes til ca. 1 mio. kr.

En udvidelse af rampe- og trappeanlæg ved indgangen til Ballerup Centret for at skabe en bedre overgang mellem gade og center har været ønsket, men under projekteringen har det vist sig ikke at være muligt af hensyn til færdslen (brandredningsvej m.m.) og derfor ændres denne del ikke. Derimod er tilgængeligheden generelt forbedret, da projektforslagets nye tværprofil gør det muligt at forbedre adgangsforholdene ved en række butiksendgange og opgange. Det er der arbejdet med i forslaget, og mange steder er der opnået trindhøjder på 0 til 2 cm, men der er stadig indgange med trindhøjder fra 9 cm og opefter.

I det ene skitseforslag var det forudsat at kastanjetræet på Kirketorvet blev bevaret. Det er nu vurderet, at træet er udlevet, og derfor bør det fældes. De nye træplantninger på kirkegården kombineret med projektforslagets nyplantninger giver tilsammen frodighed omkring torvet.

Tre mulige scenarier vedrørende omfang

Administrationen ser tre mulige løsninger:

- a) Renovering en-til-en dvs. med samme udformning som i dag og i reduceret kvalitet i forhold til projektforslagene
- b) Renovering med ny udformning som beskrevet i projektforslag men på reduceret areal (kun hovedstrøget) og med visse kvalitetstilpasninger
- c) Renovering som projektforslag i fuld kvalitet men med etapeopdeling, så strækningen syd for

Linde Allé udføres senere.

Hvis renoveringen af Centrumgaden gennemføres med samme opbygning og design som i dag (scenarie a), vil det umiddelbart kunne holdes indenfor den nuværende økonomiske ramme. En række af de ønsker, der er til den fremtidige gågade, vil dermed ikke blive opfyldt.

Hvis renoveringen af Centrumgaden derimod udføres, som projektforslaget viser (scenarie b), vil man opfylde nogle af de ønsker, der er til en ny gågade, men det vil kræve mange besparelser i forslaget. Samtidig vil det kræve, at man begrænser renoveringen til Kirketorvet og selve gågadestrækningen og bl.a. lader alle stikveje og smøger ind til torvet og gågaden være som nu.

Hvis renoveringen gennemføres i to etaper (scenarie c), så den nordlige del (nord for Linde Allé) udføres som projektforslaget viser i forlængelse af separatvloakeringen, vil denne etape kunne gennemføres indenfor den nuværende økonomiske ramme. Dette kræver, at der afsættes rådighedsbeløb til en senere udførelse af etappen syd for Linde Allé. Det vil være muligt med visse besparelser og evt. ved billigere tilbud end forventet at reservere en mindre del af det nuværende rådighedsbeløb til gennemførelse af anden etape, der vurderes at beløbe sig til ca. 13 mio. kr.

Begrundet i Centrumgadens centrale placering i hele udviklingen i bymidten, den bedst mulige understøttelse af erhvervslivet i gaden samt det forhold at Novafos' omkostning bliver en mindre andel, anbefaler administrationen, at der arbejdes videre med det sidste scenarie - etapeopdelingen. På strækningen syd for Linde Allé har Novafos ikke gravearbejder, så der er ikke det samme tidsmæssige behov for renovering som på den nordlige strækning. Derudover kan projektet koordineres med evt. kommende ændringer af bibliotekets stueetage mod Centrumgaden, således at der ikke skiftes belægning umiddelbart før evt. ændringer af facaden og gadeforløbet langs biblioteket.

Afhængigt af udfaldet af den politiske behandling vil administrationen gå i dialog med Centrumgade-følgegruppen om projektforslaget.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Den nordlige del af gaden med sidestrøg og krydsningen af Linde Allé kan ifølge anlægsoverslag gennemføres indenfor det afsatte rådighedsbeløb. Administrationen vil på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. marts 2020 sammen med projektforslagets detaljer, fremlægge forslag til et sparekatalog. Formålet med kataloget er dels at kunne vælge mellem mulige besparelser, hvis indkomne tilbud efter en licitation skulle vise sig at ligge højere end anlægsoverslaget og dels at kunne reservere en del af rådighedsbeløbet til en kommende renovering af den sydlige del af gaden i 2021 eller evt. senere.

Restfinansieringen kan indgå i budgetforhandlingerne for budget 2021, og administrationen vil i den forbindelse afdække muligheder for anvendelse af allerede afsatte anlægsmidler indenfor Teknik- og Miljøudvalgets område, som potentielt kan bidrage til finansiering.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde deltager landskabsarkitekt Karsten Linding fra Center for By, Erhvervs og Miljø under behandlingen af punktet.

Bilag

3 bilag

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Gågaden renoveres i to etaper, så den nordlige del udføres i forlængelse af separatvloakeringen og den sydlige del udføres med en forskydning på et til to år.
2. Finansieringen af anden etape indgår i budgetforhandlingerne for budget 2021.
3. Projektforslaget tilrettes til etapeopdelingen og præsenteres i den form sammen med et sparekatalog på Teknik- og Miljøudvalgets møde i marts.

Beslutning

Indstillingen godkendt

• Punkt 9 Status på kolonihaveindsatsen

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 28. oktober 2019 Punkt 14

Indhold

Sammendrag

Administrationen er i gang med at udarbejde et udkast til lokalplan for kolonihaveområderne, og i den forbindelse har Kommunalbestyrelsen vedtaget en række principper, som lokalplanen skal baseres på. Nogle af kolonihaveforeningerne er kommet med forskellige typer af reaktioner

herpå, og senest har OF Harrestrup, OF Ågerup, HF Hanevad, PF Godthåb og Harrestrup Andelshaveforening via deres advokat rettet en henvendelse til Kommunalbestyrelsen om lovligheden af de besluttede principper for anvendelsen af kolonihaverne. Administrationen orienterer om denne henvendelse og indstiller til, at administrationens vurdering af henvendelsen tages til efterretning.

Baggrund

Økonomiudvalget godkendte den 19. juni 2018 køreplan for håndteringen af udfordringerne på kolonihaveområdet. Kommunalbestyrelsen besluttede i budgetaftalen 2019 at afsætte penge til en indsats på kolonihaveområdet. Administrationen har på den baggrund igangsat en samlet indsats på kolonihaveområdet, der skal sikre, at Ballerup Kommunes kolonihaveområder fortsat opfylder deres rekreative formål og ikke udvikler sig til beboelsesområder.

Sagsfremstilling

For at sikre, at Ballerup Kommunes kolonihaveområder fortsat opfylder deres rekreative formål og ikke udvikler sig til beboelsesområder blev der i 2018 truffet beslutning i Kommunalbestyrelsen om følgende indsatser:

- Ulovlig beboelse
- Ulovlig bebyggelse
- Manglende ejendomsværdibeskatning
- Prisniveau og tilgængelighed

Generelt er Ballerup Kommunes kolonihaveindsats kendetegnet ved, at den afsøger nye muligheder for regulering på et område, som andre kommuner hidtil har haft svært ved at føre tilsyn med. Der er derfor ikke megen kommunal praksis eller retspraksis at støtte sig til og dermed en vis usikkerhed forbundet med de enkelte foreslåede tiltag.

Denne sag vedrører alene indsatsen mod ulovlig beboelse og mere specifikt om Kommunalbestyrelsens beslutning om at søge at præcisere opholdsbestemmelserne i den nye lokalplan, idet Kommunalbestyrelsens medlemmer har modtaget en henvendelse herom. Henvendelsen har to hovedpointer som administrationen skitserer nedenfor.

Den første hovedpointe går på, at Ballerup Kommune ved at stille forslag om at regulere et forhold, der ikke kan reguleres i en lokalplan, men alene ved ekspropriation.

Det er administrationens vurdering, at der ikke er tale om ekspropriation, da man ikke fratager kolonisterne muligheden for at benytte kolonihavehuset, men alene præciserer bestemmelsen om ophold i vinterhalvåret. Der er dog ikke en fastslået retspraksis på området.

Den anden hovedpointe er, at en lokalplan kun regulerer fremtidige dispositioner, mens lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil, samt at den lovlige benyttelse er knyttet til huset og derfor vil nuværende og fremtidige ejere kunne gøre som hidtil vedrørende ophold og beboelse, så længe huset bevares.

Det er administrationens vurdering, at præciseringen af opholdsreglerne for kolonihaver ikke kan betragtes som ændring af anvendelsen, som er offentligt formål/kolonihaver, men alene en præcisering af bestemmelsen om ophold, og at det derfor også gælder de nuværende bygninger og ejere. Dette fremgår også af administrationens notat til Kommunalbestyrelsen den 28. oktober 2019. Heller ikke på dette område er der retspraksis.

Uanset den endelige udformning af lokalplanen, fortsætter kolonihaveindsatsen på alle fire indsatsområder. Det kan dog blive mere udfordrende at løfte bevisbyrden i relation til helårsbeboelse, såfremt den endelige formulering i lokalplanen bliver mindre fast defineret end den, der er foreslået i principperne.

Administrationen anser henvendelsen for et vigtigt indspil i udarbejdelsen af den nye lokalplan på linje med de øvrige henvendelser fra kolonihaveforeningerne og vil kvittere herfor i et skriftligt svar til de respektive foreninger.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

Bilag

1 bilag heraf 1 internt arbejdsdokument

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Administrationens vurdering af henvendelsen til Kommunalbestyrelsen tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning

• Punkt 10 Diverse vejændringer 2020 - anlægsbevilling

Indhold

Sammendrag

Administrationen indstiller, at der frigives 1,85 mio. kr. i 2020 fra puljen vedrørende diverse vejændringer til følgende:

- Etablering af autoværn ved stejl skråning i T-krydset Bringevej/Jungshøjvej i Måløv.
- Etablering af gennemgående fortov og cykelsti i T-krydset Hold-an Vej/Kornvænget i Ballerup.
- Lovliggørelse af fodgængerfelter på Klakkebjerg i Måløv ved etablering af belysning.
- Ombygning af pudebump på Kratvej i Måløv til indsnævringer med bump.
- Etablering af sti fra Lindeengen i Skovlunde til Skovlunde Naturpark.
- Yderligere finansiering af cykelsti på Lundebjerg med ca. 0,2 mio. kr.

Baggrund

Administrationen har udarbejdet et prioriteringsskema, som indeholder projekter til udførelse i Ballerup Kommune. Projekterne er kommet ind i prioriteringsskemaet enten fra administrationen, via borgerhenvendelser eller fra Handlingsplanen 2015-2020. Projekterne er blevet pointgivet i forhold til faktorerne "Fremkommelighed, bilister", "Fremkommelighed, fodgænger/cyklister", "Trafiksikkerhed", "Tryghed", "Støj", "Driftsudgifter" og "Pris", og er blevet prioriteret i forhold til hinanden.

Sagsfremstilling

Etablering af autoværn ved stejl skråning i T-krydset Bringevej/Jungshøjvej i Måløv:

Der er en høj skråning over for T-krydset Bringevej/Jungshøjvej i Måløv efter ombygning af vejen. Der har tidligere været autoværn, men administrationen har haft fortalt NIRAS, som var rådgiver for vejombygningen for Freja Ejendomme, at autoværnet ikke behøver at blive genopsat, da skråningsanlægget lever op til vejreglernes krav. Efter etablering kan det dog konstateres, at skråningen er stejl og farlig, og giver anledning til utryghed, hvorfor det er bedst, hvis der opsættes et ca. 20 m langs autoværn over for T-krydset.

Administrationen estimerer, at etablering af ca. 20 m autoværn i T-krydset Bringevej/Jungshøjvej vil koste ca. 50.000 kr.

Etablering af gennemgående fortov og cykelsti i T-krydset Hold-an Vej/Kornvænget i Ballerup:

T-krydset Hold-an Vej/Kornvænget er et meget uheldspræget kryds, hvor der i perioden 2016-2018 har været hele fem uheld. Administrationen foreslår, at T-krydset ombygges til at have gennemgående cykelsti og fortov, således at det er tydeligere for bilisterne, som kommer fra enten Hold-an Vej eller Kornvænget, at her færdes cyklister og fodgængere i krydset.

Administrationen estimerer, at etablering af gennemgående cykelsti og fortov i T-krydset Holdan Vej/Kornvænget vil koste ca. 300.000 kr.

Lovliggørelse af fodgængerfelter på Klakkebjerg i Måløv ved etablering af belysning:

Administrationen har inden for den seneste tid opdaget, at der er etableret to fritliggende fodgængerfelter på Klakkebjerg. Efter detektivarbejde har det ikke været muligt at finde ud af hvem, der har stået for etableringen af disse fodgængerfelter; hverken administrationen, politiet, nærliggende grundejerforeninger mv. ved noget. Derfor foreslår administrationen, at disse fodgængerfelter lovliggøres ved bl.a. at indhente tilladelse fra politiet samt etablere belysning nær fodgængerfelterne.

Administrationen estimerer, at lovliggørelse af fodgængerfelter på Klakkebjerg i Måløv ved etablering af belysning koster ca. 150.000 kr.

Ombygning af pudebump på Kratvej i Måløv til indsnævring med bump:

Administrationen har fået en del henvendelser fra grundejerforeningerne omkring Kratvej (Sølodden og Møllemosen) samt fra brugere af Kratvej, at de etablerede pudebump ikke altid virker efter hensigten. Bilister kører inden om bumpene dvs. ind på cykelstien/-banen, hvilket gør udkørsel fra henholdsvis Sølodden og Møllestykket mere risikofyldt, end før bumpene blev etableret. Administrationen foreslår, at hvor der er etableret pudebump, i stedet etableres en indsnævring med bump, som der er etableret længere henne ad Kratvej. Denne løsning vil fartdæmpe vejen bedre, og det er en mere trafikssikker løsning for cyklisterne og for de bilister, der skal køre ud ad sidevejene.

Administrationen estimerer, at ombygning af pudebump på Kratvej i Måløv til indsnævring med bump koster ca. 900.000 kr.

Etablering af sti fra Lindeengen i Skovlunde til Skovlunde Naturpark:

Adgangsvejen fra Lindeengen til Skovlunde Naturpark (mellem Lindeengen 18 og 20) er forsvundet, da Lindeengen 18 og 20 klargøres til byggeri, og inddrager deres del af adgangsvejen. Derfor er der ikke nogen adgangsvej tilbage. Administrationen foreslår derfor, at det gamle hellestykke mellem Lindeengen 18 og 20, som i dag er rabat, ombygges til en sti som adgangsvej til Skovlunde Naturpark. Derudover skal fortovet på Lindeengen, mellem 18 og 20, føres langs nuværende vejmatrskel.

Administrationen estimerer, at etablering af sti fra Lindeengen til Skovlunde Naturpark koster ca. 250.000 kr.

Yderligere finansiering af cykelsti på Lundebjerg med ca. 0,2 mio. kr.:

I Budget 2020 er der afsat 0,5 mio. kr. til etablering af cykelsti på Lundebjerg ved at fjerne fliserne på de eksisterende vestlige fortov og ombygge det til en cykelsti. Administrationen har lavet et overslag, der viser, at etablering af cykelsti på Lundebjerg koster ca. 0,7 mio. kr., og derfor foreslås det at restbeløbet over 0,5 mio. kr., som allerede er afsat til projektet, tages fra

puljen "Diverse vejændringer".

Konsekvenser for den fysiske tilgængelighed

"Etablering af autoværn ved stejl skråning i T-krydset ved Bringevej/Jungshøjvej i Måløv" vil ikke have en effekt på den fysiske tilgængelighed.

"Etablering af gennemgående fortov og cykelsti i T-krydset Hold-an Vej/Kornvænget i Ballerup" vil forbedre tilgængeligheden og trafiksikkerheden for cyklister og fodgængere og være uændret for bilister.

"Lovliggørelse af fodgængerfelter på Klakkebjerg i Måløv ved etablering af belysning" vil ikke have en effekt på den fysiske tilgængelighed.

"Ombygning af pudebump på Kratvej i Måløv til indsnævring med bump" vil forbedre tilgængeligheden og trafiksikkerheden for cyklister, være uændret for fodgængere, og forværres for bilister, da der etableres en indsnævring, og bilister dermed skal holde tilbage for hinanden. Dog giver dette en nedsat hastighed på vejen, større tryghed og mere sikkerhed for alle brugere af vejen.

"Etablering af sti fra Lindeengen i Skovlunde til Skovlunde Naturpark" vil forbedre tilgængeligheden for cyklister og fodgængere, og være uændret for bilister.

"Yderligere finansiering af cykelsti på Lundebjerg med ca. 0,2 mio. kr." vil ikke have en effekt på den fysiske tilgængelighed.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde deltager anlægsingeniør Wael El-Mahmoud fra Center for By, Erhverv og Miljø under behandlingen af sagen.

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 1,85 mio. kr. i 2020 til ovenstående projekter.

Bevilling

Ønsket bevilling inkl. bygningsdel, udearealer, inventar, intern projektering, it mv.	1.850.000 kr.
---	---------------

Tidligere bevilling inkl. bygningsdel, udearealer, inventar, intern projektering, it mv. "Adgang til p-plads bag MENY fra Hold-an Vej"	150.000 kr.
Rådighedsbeløb hentet fra andre projekter 222042 Diverse vejændringer - rådighedsbeløb	1.850.000 kr.
Projektets forventede totaludgift (rådighedsbeløb)	2.000.000 kr.

Fordeling af rådighedsbeløb og afledte driftsudgifter

(mio. kr.)	2020	2021	2022	2023	2024
Projektets rådighedsbeløb fordelt på år	1,85				
Afledte driftsudgifter på ramme 10.30 efter anlægsprojektet		0,004	0,004	0,004	0,004

Bilag

2 bilag

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Der gives en anlægsbevilling på 1,85 mio. kr. i 2020 fra projekt nr. 222042 Diverse vejændringer - rådighedsbeløb til projekt nr. 222098 Diverse vejændringer 2020, til etablering af ovenstående projekter.

Beslutning

Indstilles til godkendelse

Delprojektet vedrørende lovliggørelse af fodgængerovergang ved Klakkebjerg undersøges nærmere, inden arbejdet igangsættes.

• Punkt 11 Godkendelse af referat (underskriftside)

Beslutningen træffes af

Teknik- og Miljøudvalget

Indstilling

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

Source URL: <http://ballerup.dk/dagsorden/teknik-og-miljoeudvalget-28-01-2020>