



Teknik- og Miljøudvalget

Tirsdag den 13. juni 2017 - kl. 07:30
Mødecenter C, Lokale 29 på Ballerup Rådhus

Deltagere

- Helle Hardø Tiedemann (A) - Deltog
- Ali Abbasi (Ø) - Deltog
- Christian Skjæran (V) - Deltog
- Irene Jørgensen (A) - Deltog
- Per Mortensen (A) - Deltog
- Carsten Riis (direktør) - Deltog
- Steen Pedersen (centerchef for By
- Erhverv og Miljø) - Deltog

Afbud/Fraværende

- Charlotte Holtermann (A) - Afbud
- Jack Nør (A) - Afbud

• Punkt 1 Meddelelser

Beslutning

Intet

- **Punkt 2 Lokalplan nr. 173 for et erhvervsområde omkring World Trade Center i Ballerup med tilhørende forslag til tillæg nr. 8 til kommuneplan 2013**

Tidligere behandling

Teknik- og Miljøudvalget den 30. maj 2017 Punkt 3

Indhold

Sammendrag

Som led i den løbende modernisering af de planbestemmelser, der fastsætter fysiske rammer for erhvervslivets daglige virke i en af landets førende erhvervsbyer, er der udarbejdet forslag til en ny lokalplan for et stationsnært område i den sydøstlige del af Lautrupgård. Planforslaget bryder med den mangeårige tradition for at bygge stort og lavt, og introducerer muligheden for i udpegede zoner at kunne bygge tårnlignende kontorhuse.

På opfordring fra Teknik- og Miljøudvalget ved udvalgets møde den 30. maj 2017 har administrationen sammen med bygherre undersøgt muligheden for at gøre projektet mere karakterfuldt og grønt. World Trade Center på Borupvang i Ballerup har fået udarbejdet nye facadeillustrationer, som er indarbejdet i lokalplanens redegørelse.

Lokalplanens § 3.3 vedrørende hotellejligheder (business apartments) er desuden justeret efter ønske fra World Trade Center.

Baggrund

World Trade Center har behov for at udvide virksomheden og har i den anledning fremsat ønske om at kunne opføre ny bebyggelse på ejendommen, der overskrider højdebestemmelserne i den gældende lokalplan nr. 125. Som led i projektet vil der skulle opføres et parkeringshus.

Efter dialog med ejerne af flere naboejendomme er der udarbejdet et forslag til en ny lokalplan, som dels forøger byggemuligheden, dels gør det muligt punktvis at opføre bebyggelse med flere etager og dermed større højde end hidtil.

Til forhistorien hører, at man tilbage i 1990 med lokalplan nr. 054 for projektet: Lautrup Administrations Center introducerede muligheden for på en større ejendom på Lautrupvang at opføre punkthuse i 7, 9 og 12 etager. Af finansielle årsager blev projektet imidlertid aldrig gennemført, og lokalplanen blev senere revideret, så de berørte ejendomme fik samme vilkår som resten af Lautrupgårdområdet.

Sagsfremstilling

Få år efter sin etablering i Siemens' tidligere hovedsæde på Borupvang 3 er den danske afdeling af World Trade Center blevet en sådan succes, at der allerede er behov for en markant udvidelse. Grundejeren har udarbejdet et forslag til et nyt punkthus placeret i ejendommens nordøstlige hjørne, der både er velegnet som flerbrugerhus med mange, mindre virksomheder

og samtidig sikrer plads til friareal og den nødvendige parkering.

Center for By, Erhverv og Miljø har været i dialog med ejere af flere naboejendomme for at afdække interessen for at kunne udnytte resterende byggemuligheder. Deres interesse for eventuelt visse steder at kunne bygge højere end hidtil tilladt blev bekræftet, idet der herved var større sandsynlighed for, at en udvidelse kunne ske uden at forstyrre aktiviteter i den allerede eksisterende bebyggelse.

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 125 i 2013 blev bebyggelsesprocenten i området omkring Borupvang hævet til 75, ligesom der blev åbnet mulighed for opførelse af bebyggelse i op til seks etager. Det nye planforslag hæver bebyggelsesprocenten yderligere; i et delområde til 90 og i et andet til 110. Samtidig udpeges byggefelter, hvori det bliver muligt at opføre slanke bygninger i op til 9, 12 og 15 etager. Ved byggefelternes placering er der taget hensyn til, at skygger fra de høje bygninger generer naboejendomme mindst muligt.

Et udvidet etageareal vil betyde flere medarbejdere og mere trafik til og fra området. Med de gældende parkeringsnormer vil der ved fuld udbygning i lokalplanområdet skulle skaffes plads til yderligere 465 p-pladser, hvoraf hovedparten skal etableres i p-huse. Ballerup Kommune vurderer, at de eksisterende vej- og signalanlæg vil kunne afvikle den daglige trafik, men muligheden for at kunne udvide kapaciteten i krydset Ballerup Byvej-Lautrupparken opretholdes.

I lokalplanforslaget stilles krav om udlæg af særlige pladser såvel til delebiler og el-biler som til cykelparkering. Ballerup Kommune samarbejder med flere af erhvervsområdets virksomheder om mobilitetsplanlægning, herunder pendlercykler, delebilordninger og mulighed for samkørsel, ligesom der til stadighed arbejdes på forbedring af den kollektive trafik og forbindelsen til Malmparken St.

Der har længe været interesse for at skabe mere liv i området, også efter normal arbejdstids ophør, så området ikke opleves så mørkt og utrygt. Som noget nyt åbnes der derfor med lokalplanforslaget mulighed for, på de øverste etager af punkthuse at indrette særlige boliger til forretningsfolk, der har brug for tidsbegrænsede lejemål. I stueplan med facader ud mod Borupvang vil der i øvrigt kunne indrettes publikumsrettet serviceformål som café og lignende.

I tilknytning til lokalplanforslaget har det været nødvendigt at udarbejde et tillæg til den gældende kommuneplan. Lokalplanområdet er i dag omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område 6.E21 - Stationsnært erhvervsområde omkring Borupvang og Lautruphøj. Kommuneplantillægget udskiller fra område 6.E21 et nyt område 6.E22 med en afgrænsning svarende til det aktuelle lokalplanforslag. Med tillægget ændres anvendelsesbestemmelserne, så der åbnes op for etablering af publikumsrettede serviceformål og for visse boligformål. Samtidig ændres udnyttelsesbestemmelserne, så bebyggelse kan opføres med flere etager og en større bygningshøjde end hidtil.

Der er gennemført en screening af planforslagenes miljømæssige konsekvenser. Det vurderes heri, at ændringerne ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Umiddelbart ingen, men lokalplanforslaget muliggør vej- og stiprojekter, som vil forudsætte kommunal finansiering.

Bilag

5 bilag

Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Forslag til tillæg nr. 8 til kommuneplan 2013 godkendes med henblik på offentliggørelse.
2. Forslag til lokalplan nr. 173 for et erhvervsområde omkring World Trade Center Ballerup godkendes med henblik på offentliggørelse.
3. Planforslagene sendes i høring i perioden fra torsdag den 22. juni til søndag den 24. september 2017.
4. Der ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Beslutning

Indstilles til godkendelse

• Punkt 3 Dispensation til midlertidig vandstandssænkning ved Skovlunde Gadekær

Indhold

Sammendrag

Brandvejen omkring Skovlunde Gadekær er i fare for at skride ud i vandhullet og skal repareres. Vandstanden i vandhullet ønskes midlertidigt sænket i forbindelse med arbejdet. Søen er

beskyttet natur, men vil ikke tage skade af en midlertidig vandstandssænkning, som anlægsarbejdet er planlagt og under vilkår om tilførsel af frisk vand. Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at der gives dispensation til en midlertidig vandstandssænkning.

Baggrund

Brandvejen omkring Skovlunde Gadekær er i fare for at skride ud i vandet og skal derfor repareres. Arbejdet indebærer, at vandstanden i gadekæret sænkes midlertidigt. Gadekæret er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket betyder, at der ikke uden dispensation må ske tilstandssændringer. Den midlertidige vandstandssænkning er en ændring af tilstanden i gadekæret.

I medfør af naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3, kan der i særlige tilfælde dispenseres for beskyttelsen efter en interesseafvejning imellem på den ene side hensynet bag beskyttelsen, og på den anden side hensynet til den ønskede ændring.

Sagsfremstilling

Center for By, Erhverv og Miljø ønsker at sænke vandstanden i dele af Skovlunde Gadekær, mens anlægsarbejdet med at genoprette vejen står på. Sænkningen gør, at et arbejdsareal tørlægges indtil 3 m fra bredden i en kortere periode mellem 1. juli til 1. oktober 2017. Der opsættes en dæmning mellem arbejdsområde og resten af gadekæret. Udenfor dæmningen tilføres frisk vand, så fiskebestanden ikke lider skade under anlægsarbejdet. Hvis forholdene for fiskene forværres under anlægsarbejdet, vil der blive tilført yderligere frisk vand.

Gadekæret er et fiskerigt vandhul, som blev undersøgt for paddler i 2015 uden registreringer. Fugle bruger vandhullets siv og tagrør til redepladser, men anlægsarbejdet sker udenfor fuglenes yngletid. Gadekærets planter vil ikke tage skade af en midlertidig vandstandssænkning, og med vilkår om tilførsel af vand, vil der heller ikke ske skade på fiskebestanden. Samlet set vil der ikke ske uoprettelige ændringer i vandhullets tilstand som følge af det ønskede anlægsarbejde.

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 for naturbeskyttelseslovens § 3 til midlertidig vandstandssænkning i Skovlunde Gadekær i perioden 1. juli-1. oktober 2017.

Beslutning

Indstillingen godkendt

• **Punkt 4 Dispensation fra lokalplan nr. 086 til rydning i beplantningsbælte ved Grantofte i Ballerup**

Tidligere behandling

Teknik- og Miljøudvalget den 30. maj 2017 Punkt 6

Indhold

Sammendrag

Ballerup Almennyttige Boligselskab, afdeling Grantofte, ønsker at rydde en lomme i randbeplantningen mod Ågerupvej for at skabe et rekreativt og tilgængeligt areal, som i dag er utilgængeligt og skummelt. For at realisere dette ønske, skal der gives dispensation fra den gældende lokalplan.

Teknik- og Miljøudvalget har den 30. maj 2017 behandlet sagen. Udvalget skal ved mødets start tage stilling til, om udvalget ønsker at genoptage sagen.

Baggrund

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 086, der i § 9.3 bestemmer, at de større beplantninger langs Baltorpsvej, Vestbuen og Ågerupvej ikke må fjernes.

Ballerup Almennyttige Boligselskab, afdeling Grantofte, har gennemført en "tryghedsvandring" og i den forbindelse udarbejdet en rapport. Den udarbejdede rapport med forslag til tryghedsskabende tiltag har været præsenteret for beboerne og for Baltorpskolen, afdeling Grantofte samt for

Center for By, Erhverv og Miljø.

Et af de foreslåede tiltag indebærer fældning af et areal i det eksisterende beplantningsbælte. Ballerup Almennyttige Boligselskab, afdeling Grantoften, har derfor søgt om dispensation fra lokalplanen.

Sagsfremstilling

I beplantingsbæltet langs Ågerupvej er et ca. 13.000 m² areal kaldet "Gryden". Arealet er i dag så tilvokset, at det virker skummelt, og beboerne er

utrygge ved at færdes der.

Boligselskabet ønsker, at "Gryden" (areal B på bilag) bliver ryddet og gjort tilgængelig med naturlige "elefant-stier", så både afdelingens beboere og

skolens børn kan have glæde af området. Boligselskabet arbejder sammen med Baltorpskolens afdeling Grantoften om at øge tryghedsfornemmelsen i

området. Derudover vil skolen desuden gerne bruge området i deres biologitimer til at se på kryb og kravle. For at fremme dyrelivet er rydningen

planlagt udført, så der flere steder efterlades en del bunker af kvas og træ.

Efterfølgende er det boligselskabets plan at lade beplantningen gro op igen, samt at der skal være et årligt gennemsyn, så det ikke bliver så

ufremkommeligt og uigennemsigtig, som det er i dag.

Området ligger lavt i forhold til den øvrige del af beplantningsbæltet, og er i dag afgrænset af en højereliggende grussti og resten af beplantningsbæltet, som ligger på et skrånende terræn.

Da arealet er lavtliggende i forhold til det øvrige beplantningsbælte, vurderer Center for By, Erhverv og Miljø, at den arealafgrænsede rydning vil kunne udføres, så randbeplantningen bevarer et sammenhængende udtryk. Ydermere vurderes det, at den eksisterende beplantning er så tilvokset, at den ønskede åbenhed ikke længere kan opnås via udtynding. Derfor skal den fjernes helt og tilplantes på ny, dog mere sparsomt og med de foreslåede stier. Den eksisterende sti lægger op til, at området gøres mere tilgængeligt til rekreativt brug.

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. 086, § 9.3 til at rydde beplantningen i "Gryden" ved Ågerupvej i Ballerup.

Beslutning

Indstillingen godkendt med denne bemærkning:

Dispensation sker på vilkår om, at området ikke ryddes til bar mark.

Source URL: <http://ballerup.dk/dagsorden/teknik-og-miljoeudvalget-13-06-2017>