

## ÅBEN DAGSORDEN

Det er kun muligt for udvalgets medlemmer og særligt inviterede at deltage i mødet.

### Mødetidspunkt

19-05-2020 kl. 08:00

### Mødested

Videomøde

### Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A)	næstformand	Deltog
Allan Kristensen (C)	medlem	Deltog
Charlotte Holtermann (A)	medlem	Deltog
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Kåre Harder Olesen (V)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Musa Kekec (A)	medlem	Afbud
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Stine Rahbek Pedersen (Ø)	medlem	Deltog
Ulrik Falk-Sørensen (F)	medlem	Deltog
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Anne Vang Rasmussen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Carsten Riis (direktør)	fra administrationen	Deltog

Indholdsfortegnelse

31. [LUKKET Byudvikling af Baltorplænen og den fremtidige benyt](#)

Lukket  
Punkt

## 31. LUKKET Byudvikling af Baltorpplænen og den fremtidige benyttelse af biografen

Sagsnummer 01.02.17-P20-10-20

Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen den 27. januar 2020 Punkt 15

Indhold

Sammendrag

I forbindelse med den igangsatte udvikling af området ved Baltorpplænen vil de eksisterende kommunale bygninger ved den tidligere Kasperskole og de tilknyttede idræts- og gymnastiksale med overvejende sandsynlighed blive revet ned, og som det fremgår af forkøbsretsaftalen med FB Gruppen, skal der genetableres faciliteter til brug for foreningsformål i området. I forbindelse med det igangværende arbejde med dispositionsforslag for området skal omfanget heraf indtænkes.

Sideløbende hermed står Ballerup Kommune snart med ledige lokaler i området i form af den nuværende biograf, som forventes fraflyttet foråret 2021, derfor er der allerede nu behov for at tage stilling til den fremtidige benyttelse af biografen, idet det har indvirkning på omfanget af behovet for nyopførte lokaler til foreningsformål i området. Administrationen indstiller, at biografen fremadrettet skal benyttes til foreningsformål og evt. uddannelsesformål.

Baggrund

FB Gruppen har indgået en forkøbsretsaftale med Ballerup Kommune om køb og udbygning af arealerne ved Baltorpplænen og Baltoppen. Udviklingsområdet afgrænses af Banetoften mod øst, Baltorpvej mod syd og vest, samt Pederstrupstien mod nord, jf. kortbilag.

Drøftelserne med FB Gruppen om den fremtidige udformning af området er i gang, og der har været gennemført en såkaldt for-høring, hvor beboere/boligselskaber, foreninger og øvrige lokale aktører har været inviteret til at indsende forslag, ønsker og idéer til det fremtidige bolig- og parkområde. Der vil på baggrund af høringen blive udarbejdet et dispositionsforslag, som forventes politisk forelagt i august 2020.

Sagsfremstilling

Udgangspunktet for udviklingen af området er, at der udover nye boliger og en ny klimapark, som skal binde Baltorp-området bedre sammen med bymidten, også skal være campus-område med uddannelsesinstitutioner (NEXT og muligvis andre) og kultur- og foreningsaktiviteter; ud over Baltoppen Live skal der også fremover være plads til de mange foreninger mv., der i dag holder til i området, særligt den tidligere Kasperskolens lokaler og sale.

Imidlertid har det vist sig hensigtsmæssigt at nedrive nogle af de eksisterende bygninger ved Kasperskolen og erstatte dem med andre som led i den nye bebyggelsesplan for området. Udgangspunktet vil være, at der minimum skal være det samme antal etagemeter til rådighed for kultur og foreninger, som der er i dag, således at alle de nuværende aktiviteter kan opretholdes. Dette fremgår også af den forkøbsretsaftale, som Kommunalbestyrelsen besluttede i januar 2020. I bilag fremgår en oversigt over de foreninger, som pt. er anvist lokaler i Kasperskolen herunder gymnastik- og idrætssal, som alle forventes nedrevet i perioden 2021-2023.

I dag har foreningerne og Teatertruppen Klima i alt 1.823 m<sup>2</sup> til rådighed i form af festsal med scene og forhal, to idrætssale, depotrum, toiletter og gangarealer. Det er administrationens vurdering, at hvis Kasperskolen nedlægges, vil der som minimum være behov for de samme kvadratmeter (1.823 m<sup>2</sup>) til idræts-og foreningsudnyttelse i den nye bebyggelse på Baltorplænen.

Administrationen vurderer, at det vil være en fordel for Ballerup Kommune og udviklingen af området, at den til foråret fraflyttede biograf udnyttes til foreningslokale. Dette vil være økonomisk hensigtsmæssigt, idet omfanget af behov for ny opførte foreningslokaler til erstatning for de nedrevne dermed begrænses. Ligesom det kan fastholde liv og aktiviteter i den centrale del af området.

Biografens samlede areal er på 843 m<sup>2</sup>, fordelt på en lille foyer og to biografale. Biografbygningens indretning med skrånende betongulve betyder imidlertid, at disse m<sup>2</sup> ikke kan erstatte nedrevne faciliteter

1:1. Administrationen vurderer at ca. halvdelen af arealet (400 m<sup>2</sup>) vil kunne modregnes i en evt. nedrivning af eksisterende faciliteter. Hvis Kasperskolens sale mv. rives ned, skal der således bygges i omegnen af 1.400 nye m<sup>2</sup> til de kulturelle faciliteter for at dække det nuværende behov.

I følge forkøbsretsaftalen påhviler det investorer at bygge mod et nedslag i købsprisen. Såfremt det besluttet, at biografen anvendes til foreningslokaler, vil et byggefelt på 1.400 m<sup>2</sup> figurere i det dispositionsforslag, som forventes fremlagt i august 2020, så nuværende niveau for diverse foreningers brug, kan opretholdes.

Administrationen har tidligere været i dialog med NEXT omkring deres interesse i anvendelse af biograf-lokaler, og NEXT har ikke været afvisende over for anvendelse af lokalerne i et begrænset tidsrum (et antal formiddage om uge), hvorfor der muligvis kan ske dobbeltudnyttelse af biografen. NEXT er ikke interesseret i at købe biografen. Det skal nævnes, at samme form for dobbeltudnyttelse af de andre fremtidige foreningslokaler i området indgår i det kommende arbejde, og administrationen er i dialog med NEXT herom.

Alternativet til brug af biografen vil være et frasalg af bygningen. Administrationen har ikke været i markedsdialog omkring potentielle købere.

#### Økonomiske konsekvenser og finansiering

Der er endnu ikke foretaget analyser af evt. behov for fysiske tilretninger i den nuværende biograf for at kunne anvende den til foreningslokale.

#### Bilag

2 bilag

Beslutningen træffes af  
Økonomiudvalget

#### Indstilling

Center for Ejendomme indstiller, at

1. Biografen udnyttes til foreningsformål fremadrettet.
2. Der reserveres et byggefelt på 1.400 m<sup>2</sup> i det kommende dispositionsforslag til erstatning for de nedrevne bygninger, som p.t. huser foreninger.

Beslutning

Indstillingen godkendt med denne bemærkning:  
At den nuværende biograf også kan anvendes til udlejning mv.

#### Bilagsfortegnelse

1. [Luftfoto over Baltorplænen med delområder og eksisterende anvendelse](#)
2. [Oversigt over brugere af lokaler på Kasperskolen](#)

#### Afbud/Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
Musa Kekec (A)	Afbud	