

ÅBENT MØDE

Forud for første punkt på dagsordenen til hvert ordinært møde i Kommunalbestyrelsen vil eventuelle skriftlige spørgsmål til Kommunalbestyrelsen, jævnfør bestemmelse i § 1, stk. 7, i "Forretningsorden for Ballerup Kommunalbestyrelse" blive besvaret. Fristen for skriftlige spørgsmål til dette møde er syv hverdage.

Efter sidste punkt på dagsordenen til Kommunalbestyrelsens møder kan der stilles spørgsmål med tilknytning til de behandlede sager, jævnfør § 1, stk. 8, i "Forretningsorden for Ballerup Kommunalbestyrelse".

Borgmesteren - eller på dennes anmodning en udvalgsformand - besvarer spørgsmålene på Kommunalbestyrelsens vegne og bestemmer i øvrigt spørgetidens varighed.

Mødetidspunkt

27-01-2020 kl. 18:00

Mødested

Kommunalbestyrelsens mødesal på Ballerup Rådhus

Deltagere

Jesper Würtzen (A) (borgmester)	formand	Deltog
Lolan Marianne Ottesen (A) (1. viceborgmester)	næstformand	Deltog
Kåre Harder Olesen (V) (2. viceborgmester)	næstformand	Deltog
Hella Hardø Tiedemann (A)	medlem	Deltog
Musa Kekec (A)	medlem	Afbud
Charlotte Holtermann (A)	medlem	Deltog
Thomas Fogh (Ø)	medlem	Deltog
Peter Als (A)	medlem	Deltog
Birgitte Dahl (O)	medlem	Deltog
Maria Lundahl Assov (A)	medlem	Deltog
Jacob Wøhler Jørgensen (V)	medlem	Deltog
Michael Brønd (A)	medlem	Deltog
Bjarne Rasmussen (A)	medlem	Afbud
Per Mortensen (A)	medlem	Deltog
Johan Müller (A)	medlem	Deltog
Allan Kristensen (C)	medlem	Deltog
Ulrik Falk-Sørensen (F)	medlem	Deltog
Anja Holtze (A)	medlem	Deltog
Michael Jensen (O)	medlem	Deltog
Özcan Kizilkaya (A)	medlem	Deltog
Morten Andersson (A)	medlem	Deltog
Sussie Wandel (V)	medlem	Deltog
Dennis Sørensen (A)	medlem	Deltog
Jack Nør (A)	medlem	Afbud
Stine Rahbek Pedersen (Ø)	medlem	Deltog
Eik Møller (kommunaldirektør)	fra administrationen	Deltog
Mette Vaaben Mortensen (direktør)	fra administrationen	Deltog
Anne Vang Rasmussen (direktør)	fra administrationen	Deltog ikke på mødet
Carsten Riis (direktør)	fra administrationen	Deltog

Indholdsfortegnelse

15. [LUKKET Forkøbsret til "Baltorplænen"](#)

Lukket Punkt

15. LUKKET Forkøbsret til "Baltorplænen"

Sagsnummer 13.06.02-G10-3-19

Indhold

Sammendrag

Ballerup Kommune ønsker at udvikle arealerne omkring "Baltorplænen" til bolig- og uddannelsesformål samt opretholde forenings- og kulturfaciliteter i området. FB Gruppen A/S ønsker at indgå en forkøbsrets aftale til Ballerup Kommunes arealer. Af hensyn til områdets sammenhæng og kvalitet anbefales det at lave en samlet udviklingsplan for hele området med FB Gruppen A/S. Selve udviklingen af området vil ske ad to omgange startende med delområde 1 Baltorplænen og Kasperskolen efterfulgt af delområde 2, som er den sydvestlige del af området.

Baggrund

Projektet omfatter matr.nr. 1q m.fl. Ballerup by, Pederstrup beliggende på Baltorpvej 10, 2750 Ballerup kendt som "Baltorplænen". Ballerup Kommune ejer matr.nr. 1q m.fl. Ballerup by, Pederstrup, der udgør en del af området bag Baltoppen. Den resterende del af dette område ejes af NEXT.

Sagsfremstilling

FB Projekt Baltoppen ønsker at opføre 35.000 m² boliger på Ballerup Kommunes ejendom matr.nr. 1q Ballerup by, Pederstrup, hvilket omfatter "Baltorplænen" og Kasperskolen (delområde 1). NEXT har tilkendegivet interesse i at frasælge sit areal op mod banen til samme formål.

NEXT og TECH er i færd med at undersøge muligheden for at etablere yderligere statslige selvejende ungdomsuddannelser i området eller på anden vis udvikle fælles uddannelsesfunktioner.

Ved at opdele det samlede areal i to delområder og starte med boligudbygningen i delområde 1 skabes der mulighed for, at uddannelsesinstitutionerne har tid til at afklare deres behov. Før delområde 2 udbydes, skal det derfor afklares, om dette areal skal anvendes til uddannelsesformål, boligformål, erhvervsformål, offentlige formål eller en blanding heraf. Det er administrationens vurdering, at en tidsmæssig forskydning mellem udbuddene af de to delområder på maksimalt tre år giver den ønskede tid til at afklare, hvordan der sikres den bedste udnyttelse af arealet, samt hvordan interesserne hos de forskellige aktører i området varetages bedst muligt.

Det første delområde kommer til at omfatte de to grønne arealer på bagsiden af Baltoppen, samt den gamle Kasperskole. Ballerup Kommune ejer de dele af plænen, der ligger ud mod Baltorpvej, og NEXT ejer den trekantede plæne der ligger ind mod S-banen. Administrationen er i den forbindelse i dialog med NEXT omkring muligheden for at udvikle området sammen, således at processen kommer til at være så smidig som muligt, og at der derved opnås størst mulig sammenhæng og kvalitet i området.

I dag er der foreningsaktiviteter i delområde 2. Administrationen har derfor fokus på at sikre kapacitet til foreningsformål i den fremtidige planlægning af området, samt at der forbliver liv i området frem til byggeriet påbegyndes. Foreningslokaler der nedrives erstattes med nye lokaler, som udstykkes og overdrages til Ballerup Kommune med et fradrag i købspris.

I delområde 2 er der også boliger anvendt til hjemtagning af borgere på det

sociale område, hvilket også skal håndteres. Administrationen vil i forbindelse med projektudviklingen gå i dialog med foreningerne i området for at afklare deres behov og håndtere en eventuel flytning til eller midlertidig genhusning i andre lokaler, mens byggeriet pågår.

FB Gruppen A/S har fået udarbejdet vedhæftede skitseforslag som idégrundlag for den videre udvikling af området. Heri kan det bemærkes, at forslaget tager højde for at skabe et parkstrøg, der udover at tilføre rekreative kvaliteter dels forbinder Baltoppen Live med bymidten og dels medvirker til at håndtere skybrudsregn, da området er lavtliggende i bymidten.

Det er administrationens vurdering, at en indgåelse af forkøbsretsaftale med FB Projekt Baltoppen er en fordel for Ballerup Kommune, da FB Projekt Baltoppen derved påtager sig at forestå det forberedende arbejde forud for lokalplaner for området, og i den forbindelse bidrager med deres tidligere erfaringer med byudvikling, herunder de erfaringer de har gjort sig ved udviklingen af Grønttorvet i Valby. FB Gruppen A/S har en faglig ballast til at håndtere de forskellige interesser i området sammen med den store volumen i projektet, hvilket er to vigtige egenskaber i det videre arbejde med planlægning af området.

Indgåelse af en forkøbsretsaftale indebærer, at Ballerup Kommune forpligter sig til at udbyde delareal 1 inden sommeren 2021, og at FB Projekt Baltoppen efter et offentligt udbud skal have tilbudt delområde 1 til den højeste pris, der er budt, under forudsætning af, at denne pris ligger over mindsteprisen. Det bevirker samtidigt, at FB Projekt Baltoppen er forpligtet til at overtage delområde 1 til den udbudte mindstepris, hvis der ikke er andre, der byder.

Ballerup Kommune er ligeledes forpligtet til at afklare anvendelsen af delområde 2 samt udbyde området til salg senest tre år efter udbuddet af delområde 1. FB Projekt Baltoppen har ligeledes forkøbsret til delområde 2, samt en pligt til at købe arealet hvis der ikke er andre, der byder.

Forkøbsretsaftalen omfatter begge delområder for at sikre, at dels sker en sammenhængende planlægning og udvikling af området, samt at der er en bydende på delområde 2, hvis det bliver lokalplanlagt til statslig uddannelse, da dette udfald er det mindst økonomisk attraktive at realisere.

I forbindelse med indgåelse af aftalen vil lejer af kebabboden på hjørnet mod Ballerupcenteret blive opsagt, således at fraflytning kommer til at passe med salget af ejendommen, forventeligt i sommeren 2021. Kasperskolen planlægges ikke bevaret i udviklingen af området, og forventes derfor nedrevet umiddelbart efter salget af ejendommen, ligesom dette også forventes at være tilfældet for henholdsvis Rektorboligen, Pedelboligen, Skolebetjentboligen, Idrætshallen og Gymnastiksalen i delområde 2. I forbindelse med udviklingen af henholdsvis delområde 1 og 2 vil der være fokus på at sikre samspillet med kulturinstitutionen Baltoppen. Bygningerne, der pt. huser Baltoppen LIVE, Baltoppen Bio og Center for Tandregulering, er ikke med i forkøbsaftalen.

For både delområde 1 og delområde 2 skal der udarbejdes nye lokalplaner, hvor FB Gruppen A/S som betaling for forkøbsretten udarbejder materiale til Ballerup Kommune. Lokalplansprocessen vil indebære borgerinvolvering, og der vil ske koordinering med de øvrige grundejere og projekter i området, herunder Ballerup Centret. Grundlaget for lokalplanforslaget er skitseprojektet vedlagt sagen. Det endelige projekt kan afvige heraf, og særligt de vedlagte skitser på delområde 2 vil ændre sig væsentligt afhængig af anvendelsen af området.

Udviklingen af området kommer i hovedpunkter til at følge nedenstående plan:

Delområde 1

Januar/februar 2020: Indgåelse af forkøbsrets aftale

Februar til august 2020: Udarbejdelse af disponeringsforslag for området (sag i Teknik- og Miljøudvalget)

August til november 2020: Udarbejdelse af lokalplanforslag

November 2020 til april 2021: Lokalplanproces inkl. borgerinddragelse (A-lokalplan)

April til maj 2021: Udbud af delområde 1

Juni 2021: Salg af delområde 1 gennemført og byggeri igangsættes på delområde 1.

Delområde 2

2020: Dialog med uddannelsesinstitutioner og andre aktører i området for at få afklaret behov

2022: Lokalplan for delområde 2 (A-lokalplan)

2023: Udbud og endeligt salg forventes gennemført

2023: Byggeri igangsættes - foreninger genhuses.

Økonomiske konsekvenser og finansiering

Vederlaget for forkøbsretten består i, at FB Projekt Baltoppen leverer det sagsforberedende arbejde til udviklingen af området, som er estimeret til en værdi af 5.000.000 kr.

Den samlede byggeretsværdi for delområde 1, hvoraf en del er ejet af NEXT, er, ud fra en etagemeterpris på 3.500 kr. ekskl. moms, anslået til en samlet værdi på 122.500.000 kr. Den samlede pris kan dog ændre sig i takt med udviklingen af området og kommer først i spil, når ejendommen udbydes.

Bilag

6 bilag

Beslutningen træffes af
Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Center for Politik og Organisation indstiller, at

1. Borgmesteren bemyndiges til at afslutte forhandlingerne og indgå aftale om forkøbsret med FB Projekt Baltoppen om arealerne på Baltorpvej 10, 2750 Ballerup.

Beslutning

Indstillingen tiltrådt med Økonomiudvalgets bemærkning.

BESLUTNINGSHISTORIK

Beslutning truffet af Økonomiudvalget 21-01-2020 Punkt 29

Indstilles til godkendelse med denne bemærkning:

Udgangspunktet for forkøbsretten og drøftelserne med FB Gruppen A/S minimum er på 30.000 etagemeter.

Bilagsfortegnelse

1. [Udkast til aftale om forkøbsret af "Baltorpplænen" i Ballerup](#)
2. [Udkast til aftale om projektudvikling af "Baltorpplænen" i Ballerup](#)
3. [Forkøbsret til Baltorpplænen arealkort til aftale om forkøbsret og projektudvikling](#)
4. [Skitseprojekt "Nyt Bykvarter i Ballerup"](#)
5. [Kortbilag over delområder med angivelse af eksisterende bygninger](#)

6. [Præsentation af sagen om forkøbsret til "Baltorpplænen" i Ballerup](#)

Afbud/Fraværende

Navn	Deltagelse	Bemærkninger
Musa Kekec (A)	Afbud	
Bjarne Rasmussen (A)	Afbud	
Jack Nør (A)	Afbud	