

## **Lokalplan 190 for en restaurant på Ballerup Byvej 252 – endelig vedtagelse**

5. november 2019, punkt 3.

### **Tidligere behandling**

Kommunalbestyrelsen den 4. juni 2019 Punkt 16

### **Indhold**

#### **Sammendrag**

Lokalplan nr. 190 er en B-plan, som kan vedtages af Teknik- og Miljøudvalget. Formålet med planen er at muliggøre opførelsen af en fastfood-restaurant på hjørnet mellem Ballerup Byvej og Jonstrupvej. Planen blev i første omgang sendt i forlænget høring i 10 uger (forlænget pga. sommerferie). Høringen blev senere forlænget yderligere til en samlet høringsperiode på 12 uger. Ved høringsfristens udløb var der indkommet 108 hørings svar med forskellige holdninger til planen. Temaerne for disse er skitseret i afsnittet omkring høringen, og yderligere kommenteret i bilag til sagsfremstillingen.

#### **Baggrund**

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af en ny fastfood restaurant (Burger King) med drive-thru muligheder på hjørnet af Ballerup Byvej og Jonstrupvej. På nuværende tidspunkt ligger der en bygning i lokalplanområdet, som planlægges nedrevet, for at gøre plads til den nye bygning.

Lokalplanen er nødvendig, fordi nybyggeriet ikke kan lade sig gøre inden for det nuværende plangrundlag, da den eksisterende lokalplan nr. 59 kun giver mulighed for boliger.

#### **Sagsfremstilling**

Bygherre ønsker at opføre en bygning på området med tilhørende parkeringspladser. Bebyggelsen må maksimalt opføres i to etager med en højde, der ikke må overstige 8,5 m. Den samlede bebyggelsesprocent er fastlagt til 40.

Til- og frakørsel til området skal primært foregå via Jonstrupvej, og udkørsel til Ballerup Byvej vil kun være tilladt for lastbiler. Af trafikale årsager gives der ikke mulighed for indkørsel fra Ballerup Byvej.

Da den nye bebyggelse kommer til at adskille sig markant fra det bagvedliggende boligområde, indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om afskærmende beplantning i

en højde mellem 80 og 100 cm samt et støjværn på 2 m. Disse tiltag skal sikre, at det nye byggeri ikke generer naboerne. Ligeledes stilles der krav om lav beplantning (maks. 50 cm) ud mod Ballerup Byvej og Jonstrupvej, således at trafikken i krydset ikke bliver generet af lys fra biler i lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder en lang række bestemmelser omkring skiltning på facader og på ubebyggede arealer, som sikrer at det ønskede projekt, som danner baggrund for lokalplanen, kan realiseres efter bygherres ønske, samtidig med at disse og deres belysning ikke kommer til at virke generende for omgivelserne.

Af hensyn til miljøet stiller lokalplanen krav med hensyn til regnvandshåndtering, spildevand og lugtgener. Derudover stilles der krav om beplantning, se ovenfor. Der stilles desuden krav om afskærmning ved oplag og håndtering af affald.

### Høring

Forslaget til lokalplan nr. 190 blev i første omgang sendt i høring i perioden 2. juli til 10. september 2019. Det stod hurtigt klart – ud fra de indkomne høringssvar - at der var en del bekymring vedrørende de trafikale forhold omkring den kommende restaurant (Burger King), og Ballerup Kommune foranledigede derfor, at der blev foretaget en trafikrevision af lokalplanen. Trafikrevisionen viste, at projektet kunne gennemføres uden trafikale problemer.

Der blev afholdt borgermøde om planen den 15. august 2019. Her blev lokalplanen gennemgået, og trafikrevisionens resultater fremlagt. Ved borgermødet blev der rejst tvivl om grundlaget for de trafikale vurderinger, og der blev efterlyst konkrete erfaringstal fra Burger King, fx med henblik på antal besøgende pr. døgn.

Ballerup Kommune fik derfor efterfølgende – baseret på erfaringstal fra Burger King-restauranter med en tilsvarende størrelse og beliggenhed – udarbejdet et trafikteknisk notat om de trafikale forhold. Det fremgår heraf, at den trafikale påvirkning i forbindelse med en Burger King på det pågældende sted vil være minimal, og at der ikke vil være nogen hørbar forøgelse af trafikstøjen.

Notatet blev lagt ud på kommunens høringsportal som supplerende høringsmateriale, og høringsperioden blev forlænget med 14 dage til den 24. september 2019.

Ved høringsfristens udløb var der modtaget 108 høringssvar, hvoraf 32 er uddelt positive over for planen og udsigterne til at få en Burger King i Ballerup. De øvrige høringssvar viser bekymringer overfor beliggenheden af en drive-throug restaurant det pågældende sted. Disse høringssvar fordeler sig indholdsmæssigt på følgende bekymringer/temaer: trafikale forhold, lugtgener, affald, sundhed og kriminalitet, samt et par stykker der går på henholdsvis angiveligt komplicerede/tvivlsomme selskabsstrukturer og store provenutab til kommunen.

Til høringssvarene har administrationen følgende kommentarer:

- De trafikale forhold er der redegjort for i henholdsvis trafikrevisionen og trafiknotatet; der er på den baggrund ingen grund til at formode, at den kommende fastfood-restaurant vil medføre nævneværdige trafikale gener i området.
- En fastfood-restaurant er underlagt de samme miljøkrav med hensyn til fx lugtgener og affald som alle andre restauranter. Det reguleres ikke i en lokalplan. Hvis der skulle opstå miljømæssige problemer, vil Ballerup Kommune som miljømyndighed reagere på dette.
- Spørgsmålet om sundhed, og om hvorvidt der bør være en fastfood-restaurant på grunden, er ikke noget, kommunen har indflydelse på. En fuldt lovlig virksomhed, som en fastfood-restaurant, har kommunen ikke hjemmel til at forhindre, så længe den ikke er i strid med den gældende planlægning. Det skal her bemærkes, at kommunen har pligt til at tilvejebringe en lokalplan, der muliggør den anvendelse, der er fastlagt i Kommuneplanen.
- Administrationen vurderer ikke, at en fast food restaurant medfører kriminalitet, og det er ikke et argument, som kommunen kan bruge mod en ellers fuldt lovlig anvendelse
- Selskabsstrukturer og provenutab er ikke en del af lokalplanlægningen.

## **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

Ingen økonomiske konsekvenser

## **Bilag**

6 bilag

## **Beslutningen træffes af**

Teknik- og Miljøudvalget

## **Indstilling**

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Lokalplan nr. 190 for en restaurant på Ballerup Byvej vedtages endeligt uden ændringer.

## **Beslutning**

Indstillingen ikke godkendt med denne bemærkning:

Teknik- og Miljøudvalget vurderede, at nabohensynet vejede tungere end det projekt, som lokalplanen gav mulighed for.

Özcan Kizilkaya (A) stemte for administrationens indstilling.