



NOTAT

Til orientering:

Klima- og Miljøudvalget
Økonomiudvalget
Kommunalbestyrelsen

Udvalgsmøde d. 8.3.2022

Kildedal og transportkorridor

Administrationen i Ballerup Kommune har opdaget en uoverensstemmelse mellem helhedsplanens vestlige områdeafgrænsning, og Fingerplanens udpegning af transportkorridor.

Dette er umiddelbart en udfordring, da Fingerplanens retningslinjer for arealanvendelsen i transportkorridor ikke muliggør, at der etableres f.eks. boliger.

Transportkorridor og Ballerup Kommune

Transportkorridoren er fra 1973 og er en arealreservation, som skal sikre mulighed for fremtidige infrastrukturanlæg, og at de samfundsmæssige omkostninger minimeres ved, at der f.eks. ikke bygges boliger, der efterfølgende skal eksproprieres. Der kan således ikke vedtages lokalplaner med indhold, der er i strid med retningslinjer for korridoren.

Transportkorridoren har været håndhævet i regionplanerne i amternes tid og overgik ved kommunalreformen til Staten. Derfor er transportkorridoren nu fastlagt i Fingerplanen.

I forbindelse med høringen af Kommuneplan 2013 blev der fra Naturstyrelsens side gjort indsigelse mod kommuneplanforslaget netop pga. overlap mellem kommuneplanrammer og transportkorridor. Ballerup Kommune var ikke enig i Fingerplanens afgrænsning af transportkorridoren, idet området altid havde respekteret korridoren, som den var fastlagt i Regionplanerne.

Da staten overtog planlægningen fra amterne, blev regionplankort digitaliseret og målestoksforhold ændret. Det var – og er – Ballerup Kommunes vurdering, at de tidligere Fingerplankort i stor skala er mindre nøjagtige, og at der ved den efterfølgende digitalisering er opstået de uheldige overlap mellem den kommunale planlægning og Fingerplanen.

Opfølgningen på Naturstyrelsens indsigelse blev, at Ballerup Kommune efterfølgende i en mail af oktober 2013 meddelte styrelsen, at kommuneplanrammerne for Kildedal

ville blive tilrettet transportkorridorafgrænsningen, så kommuneplanrammerne følger Fingerplanen. Naturstyrelsen havde på denne baggrund ikke yderligere bemærkninger og frafaldt indsigelsen.

Kommuneplan 2013 blev siden dog vedtaget med rammer for Kildedal, som ikke var tilrettet.

Dialogen blev genoptaget, da Fingerplanrevision blev påbegyndt i 2017. Dette gav ikke anledning til at Fingerplanen blev ændret, såvel som, at Ballerup Kommune med Kommuneplan 2020 vedtog rammer for Kildedal, der stadig har et overlap med transportkorridoren. Ballerup Kommune modtog i høringsperioden dog ikke nogen indsigelse fra staten herom.

Kildedal

I opstartsfasen af Kildedalprojektet blev der i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen for Kildedal taget udgangspunkt i Kommuneplan 2020's afgrænsning af projektområdet.

I denne proces blev det ikke eftertjekket af nogen, om der var konflikt mellem kommuneplanen og statslige interesser – hverken af kommunen, de statslige styrelser eller de konsulenter, der var tilknyttet foranalyser og udviklingen af de indledende projektstudier. Arealoverlappet burde jo være indfanget i forbindelse med høringen af kommuneplan 2020 og dialogen med staten herom. I forbindelse med PensionDanmarks due diligence af området, er transportkorridor nævnt, men ikke som en begrænsende faktor for området. Og heller ikke de konsulenter, der har medvirket til udviklingen af helhedsplanen, har opdaget fejlen.

Konsekvenser

Den umiddelbare konsekvens er, at Ballerup Kommune må forvente at modtage en indsigelse fra staten, når lokalplaner med byggeretter i konfliktområderne sendes i høring. Der kan således ikke bygges boliger i området, som overlapper med transportkorridoren. Det er Fingerplanens bestemmelser, der gælder, også selvom arealudpegninger ikke matcher de originale udpegninger. Der er tale om et overlap på ca. 15.000 m² areal, svarende til ca. 10.000 etagemeter i forhold til den bebyggelsesplan, der er i Helhedsplanen nu.

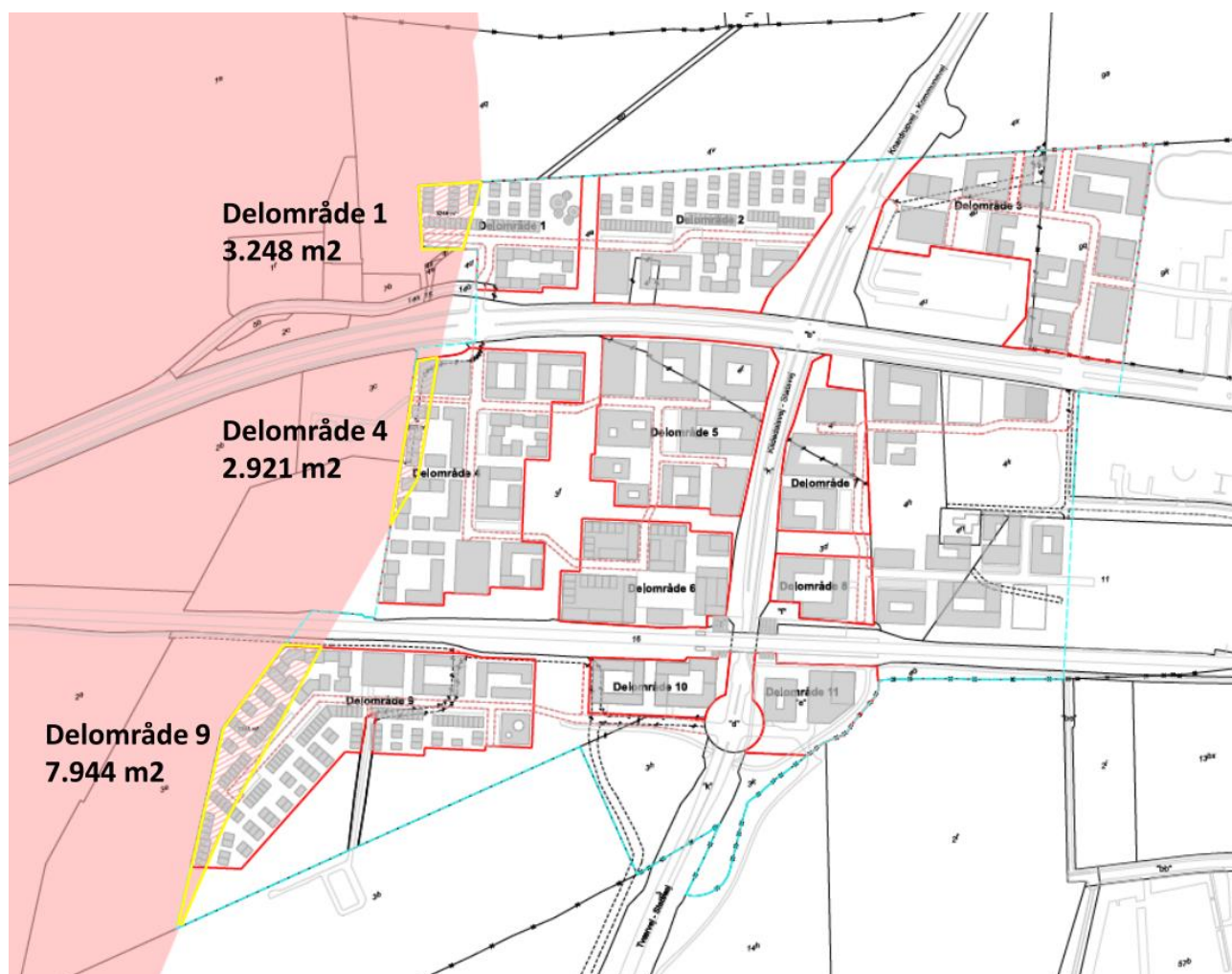
Videre proces

Administrationen er i dialog med Bolig – og Planstyrelsen, som bestyrer Fingerplanen, samt Vejdirektoratet, og der blev afholdt et første møde om sagen torsdag den 24. februar 2022. Temaet her er flere ting:

1. Dialog om den fejl, der ikke blev rettet i forbindelse med kommuneplan 2013 og revision af Fingerplanen i 2019.
2. Vejdirektoratet har åbnet for en proces for gennemgang af transportkorridoren
3. Hvis og såfremt der ikke kan ske ændringer på den korte bane, hvad er det så, at arealudviklingselskabet kan bruge arealerne til.

Afhængig af udfaldet af den igangværende dialog med Bolig – og Planstyrelsen og Vejdirektoratet vil der blive kigget på helhedsplanens byggefelter for at se på, om det vil være muligt at fortætte i det resterende område af Kildedal – altså bygge flere etagearealer end forudsat tidligere i andre delområder – eller på anden vis foretage byudviklingsmæssige greb, som ændrer tætheden. Alternativt, at ændre på fordeling af boliger og erhverv (f.eks. boliger i stedet for erhverv i Nordøst mv), som så kan kompensere for den manglende forventede indtægt med henblik på at minimere de økonomiske konsekvenser for arealudviklingselskabet.

Ballerup Kommune har et tæt samarbejde med selskabet om at forsøge at finde en løsning.



Kildedal delområders overlap med transportkorridorens arealreservation.