



BALLERUP



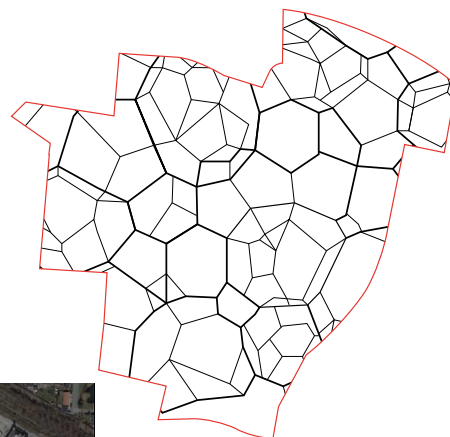
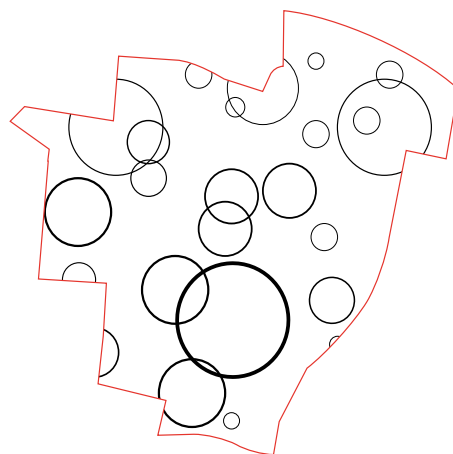
Rammer og handlinger for udvikling af Ballerup Bymidte

Kommunalbestyrelsen har besluttet at skabe muligheder for udvikling og omdannelse af Ballerup Bymidte til en attraktiv by med flere boliger, mere erhverv og flere butikker. Der er gennemført en arkitektkonkurrence, som har givet idéer til udviklingen, og nu skal det planmæssige grundlag skabes.

Inden ny bebyggelse kan opføres, skal der udarbejdes lokalplaner, og kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen skal ændres. Der er allerede interesser for at sætte projekter i gang flere steder i bymidten. Derfor fastlægges her de rammer og konkrete handlinger, der skal til for at komme i gang med udviklingen.

Det er væsentligt at pointere, at de enkelte områder skal planlægges med øje for helheden. Det bliver en vigtig del af planlægningen at se på mellemrum og overlapninger mellem områder, hvorved der opstår en sæbeboblestruktur, hvor flere områder sammenbindes og restarealer undgås.

Del 1 fastlægger de overordnede kvaliteter og generelle rammer, der skal ligge til grund for den konkrete planlægning. Del 2 fastlægger mere detaljerede rammer for udvikling af en række områder, hvor der er aktuelle ønsker til omdannelse eller udvikling. Rammer for de øvrige områder vil blive fastlagt i forbindelse med den forestående kommuneplanrevision.



Vi skal gå fra at planlægge for enkeltområder til at tænke i sammenhænge.

De overordnede kvaliteter

Det grønne skal være en integreret del af både friarealer og bebyggelser. En forudsætning for en grøn og frodig by er, at vækstvilkår indtænkes i planlægningen. Der skal plantes større træer, beplantes større områder, anlægges grønne belægninger, facader og tage.

Grøn by

Ballerup Bymidtes egenart er, at by og land blander sig og giver gode boligkvaliteter. Den grønne profil skal udvikles og forstærkes. Der skal skabes en sammenhængende grøn struktur med forbindelse til de omliggende boligområder og de store landskabskiler. Naturen skal med ind i bymidten. Der skal plantes mere langs stier og veje, og byens rum og pladser skal fremtræde som grønne oaser i byen.

Attraktiv by

Byens gader og pladser skal indrettes, så de appellerer til ophold og aktivitet. Der skal være muligheder for alle, uformelle mødesteder, oplevelser og mulighed for leg og motion. Der skal opføres nye boliger, butikker og erhverv for at få flere mennesker til at bo, arbejde og besøge bymidten – byen skal fortættes.

Rammer for byrum og funktioner skal fastlægges inden eller samtidig med, at rammerne for bebyggelsers udformning og udseende fastlægges.

Der skal bygges på ubebyggede grunde, overskydende vejarealer og parkeringspladser. Den konkrete fremtidige bebyggelsesprocent er ikke afgørende for at byen bliver attraktiv. Det er livet mellem husene, der skaber byen. Det vigtigste er, at byrummene får et indhold og en udformning, der gør dem attraktive. Der fastlægges derfor ikke en fremtidig bebyggelsesprocent. Bebyggelsesprocenten vil variere fra sted til sted, hvor der centralt bl.a. omkring stationen og Hold-an Vej kan bygges højest.

Bebyggelse skal placeres, så der opnås optimale læ- og lysforhold i uderum, og funktioner skal placeres, så de understøtter de omgivende byrum.

Centralt i bymidten skal nye boliger opføres som karrèbebyggelser. Mod de omliggende boligområder kan bebyggelse også opføres i en campuslignende struktur med bebyggelse i et parklandskab. Det er to måder, at bygge by på, men ved at bruge det grønne som bærende element i byomdannelsen får vi en by, der hænger sammen.

Der skal sikres attraktive friarealer i tilknytning til boliger. Friarealer kan være på terræn, på hævede flader, f.eks. oven på parkeringsdæk eller i form af altaner.

Der skal sikres en bæredygtig håndtering af byens vand (det blå), med særlig fokus på spildevand og regnvand. Lokal afledning af regnvand (LAR) skal integreres i byens rum. Regnvandet skal ved nyttiggørelse og tilbageholdelse udnyttes som et element til oplevelse, leg og til at styrke frodigheden i det grønne.

De mange bagsider skal gøres attraktive, hvilket bl.a. betyder, at der skal findes løsninger på at fjerne eller kamuflere affalds- og varegårde, der er i dag er meget synligt flere steder i byen.

Bæredygtighed

Byomdannelsen skal foregå bæredygtigt. Den kollektive trafik skal fortsat være attraktiv, cykel- og gangtrafikken skal opprioriteres, og biltrafik skal minimeres. En fortættet by med mange funktioner og kort afstand til kollektiv transport betyder mindre biltrafik. Vi ønsker at forbedre klimaforholdene af hensyn til at nedbringe CO₂ udslippet og for at opnå et bedre byklima. Dette skal ske ved at skabe en grøn by, hvor vi integrerer regnvandet (det blå element) i byens rum.

Ved nybyggeri og anlæg skal bæredygtige løsninger indtænkes, og der skal anvendes teknisk fornuftige løsninger ved håndtering af lys og vand. Allerede i planlægningsfasen skal der tænkes i klima og tekniske løsninger.

Ballerup Station er allerede et attraktivt kollektivt trafikalt knudepunkt, men flere skal benytte den kollektive transport. Der er bl.a. et potentiale i at styrke den kollektive trafik ved at se på betjeningen af de store erhvervsområder og optimere forholdene for at kombinere cyklisme og offentlig transport.

Bedre tilgængelighed og sammenhænge

Det skal være nemt at komme til Ballerup Bymidte for de bløde trafikanter. Der skal anlægges cykel- og gangstier, så det er nemt at færdes på kryds og på tværs af byen. Stierne skal indtænkes i pladser og byrum for at få flere mennesker til at bevæge sig rundt i byen.

Det skal fortsat være muligt at køre med bil og parkere i bymidten, men kun biler med ærinde skal køre igennem bymidten. Eksisterende vejarealer og parkering på terræn skal begrænses. Barrierer skal nedbrydes ved f.eks. at arbejde med "shared spaces", hvor der er bløde overgange mellem de enkelte trafikarter.

Hold-an Vej og S-banen er de største barrierer for de bløde trafikanter. For at binde bymidten sammen med boligerne på østsiden af Hold-an Vej er det en forudsætning, at Hold-an Vej indsnævres til kørespor. Et skitseprojekt for Hold-an Vej har vist, at det er muligt at indsnævre vejen til to kørespor, med cykelsti og fortov i begge sider, og overskydende trafikarealer anvendes til et grønt parkbælte mod øst, hvor det giver mening.

Et "Hold-an Vej-projekt" er en større anlægsinvestering. Omlægningen skal derfor ske i etaper, hvor de centrale strækninger omkring Linde Allé skal omlægges først. Der skal arbejdes på at genåbne Linde Allé ud til Hold-an Vej, hvilket vil reducere omvejskørsel. Muligheden for at reducere barrierevirkningen af Hold-an Vej ved midlertidige foranstaltninger skal undersøges.

Det skal være nemmere for cyklister, kørestolsbrugere og folk med en barnevogn at passere S-banen. Fra Banegårdspladsen til Baltorplænen skal der arbejdes for en bedre underføring, som hænger sammen med det øvrige stinet. I det hele taget skal der arbejdes for at forbedre adgange til tunneller eller alternativt se på deres udformninger.

DET SKAL SKE

Det er en forudsætning for bymidteprojektet, at de overordnede linier for infrastrukturen lægges fast som det første i byudviklingen. Der skal derfor udarbejdes en infrastrukturplan, der definerer "hovedveje", "boligveje", "stinet" osv. Planen skal indeholde en overordnet plan for beplantning. Samtidig skal der ske et analyse- og vurderingsarbejde af det fremtidige parkeringsbehov. Disse arbejder igangsættes i efteråret 2011.

Tryk og sikker by

Ballerup Bymidte skal være et trygt sted på alle tider af døgnet. Det handler f.eks. om udformning af pladser, veje og byrum, bebyggelsers facader, funktioner ud mod befærdede stræder, beplantning, overskuelighed, passager, tunneller og ikke mindst belysning.

Kunst og Kultur

Vi skal styrke kunsten og kulturen i Ballerup Bymidte. Kunsten skal integreres i byplanlægningen og bl.a. være en del af den fysiske udformning, f.eks. i form af byudstyr. Kulturelle aktiviteter er også med til at skabe liv. Derfor skal kulturelle aktiviteter også have en central rolle i den fysiske planlægning.



I de enkelte områder skal der laves en samlet parkeringsløsning, hvor parkering som udgangspunkt skal ske på dæk, i kælder eller i p-huse. Parkeringsløsningen skal indtænke offentlige parkeringspladser, der i dag foregår på terræn. Hvor det er muligt at udnytte terrænforskelle, ønskes parkering ind under bebyggelsen.



Tryghed skal indtænkes i alle planer fra begyndelsen.





DET SKAL SKE

Der skal igangsættes midlertidige kunstprojekter for at afprøve forskellige tiltag, og få synlige resultater af, at vi er i gang med en byudvikling. I foråret 2011 er der indrettet "Kontor for Kunst i Byen", og i efteråret bliver der opført et midlertidigt kunstværk, som vil arbejde med sammenhænge i byen.

Ved salg af kommunale grunde skal 2 procent af indtægten gå til integreret kunst i de enkelte områder.

Økonomi

Udviklingen af Ballerup Bymidte er et projekt, der vil strække sig over de næste 15-20 år eller mere. Der vil ikke komme én samlet plan for, hvordan projektet kan realiseres. Det vil ske i en løbende udvikling.



En overvejende del af de arealer, der kan bringes i spil, er kommunale, og en større del af udviklingen vil ske gennem salg af disse. Omdannelsen vil kræve store investeringer i f.eks. infrastrukturanlæg, pladser, kultur mv. En større omdannelse vil kræve, at der indgås partnerskabsaftaler eller lign., da Kommunen ikke vil kunne løfte den økonomiske opgave alene.

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at overskud ved salg af arealer i bymidten skal genanvendes til udviklingen af bymidten. I første omgang handler det om at omdanne de offentlige arealer til attraktive pladser og infrastrukturanlæg.



DET SKAL SKE

Der skal laves en finansieringsplan for salg af de kommunale arealer og en prioritering af, hvilke grunde, der mest hensigtsmæssigt kan sælges med henblik på medfinansiering af anlæg, der enten skal flyttes eller etableres f.eks. busterminal og parkering.



Centrale steder i bymidten

Præstevænget / Gl. Skolevej – nye boliger

Der skal opføres ny boligbebyggelse langs Præstevænget for at give bymidten en større tæthed. Samtidig skal der opføres ny boligbebyggelse på Gl. Skolevej, hvis Baldersbo får tilladelse fra Socialministeriet til at nedrive den skimmelsvamp-ramte boligbebyggelse. De to boligbebyggelser skal planlægges samtidigt og i en helhed for et område, der afgrænses af Præstevænget, Nygårdsvej og Bydammen.

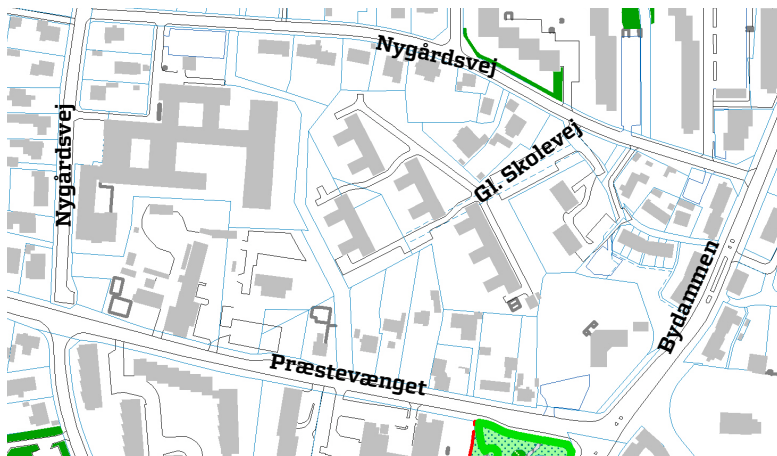
- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- Der skal opføres en blanding af forskellige boligtyper og størrelser.
- Bebyggelse kan opføres i op til 4 etager som tæt-lav bebyggelse: dobbelthuse, rækkehuse eller punkthuse, som en formidling af overgangen mellem villaområdet og de eksisterende etageboliger langs Præstevænget.
- Boligbebyggelse kan ske i etaper, f.eks. så ny bebyggelse langs Præstevænget kan anvendes til genhusning af Gl. Skolevejs beboere, eller i den takt det er muligt at bygge nyt langs Præstevænget.
- Ny bebyggelse skal indpasses i et sammenhængende landskabeligt byrum.
- De terrænmæssige forhold skal udnyttes til at inddrage vandelementer i området (håndtering af regnvand).
- Stiforbindelser gennem området skal prioriteres, og en fortsættelse af Lundegårdstien gennem området skal indtænkes.
- Der skal etableres en grøn overgang fra området mod Sognegården og Linde-parken, for at understrege tilknytningen til det sammenhængende grønne strøg fra Lindehaven til Damgårdsparken.

DET SKAL SKE

I forsommeren 2011 har Kommunalbestyrelsen givet tilladelse til, at Baldersbo kan ansøge Socialministeriet om nedrivning af bebyggelsen på Gl. Skolevej. I efteråret 2011 udarbejder Baldersbo i samarbejde med Kommunen en helhedsplan for området. På baggrund heraf udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg i 2012.



Visualisering af Præstevænget, COBE



Bebyggelse langs Hold-an Vej

De ubebyggede arealer langs Hold-an Vej skal omdannes til at være en attraktiv del af bymidten. En udbygning af arealerne skal ske på baggrund af en helhedsplan for arealerne på strækningen fra Ballerup Centret til Sct. Jacobsvej. Planen skal redegøre for funktionalitet, infrastruktur, parkering, bebyggelsesvolumener, og et forløb af attraktive byrum og friarealer. Målet med udviklingen af området er, at få trukket byen ud til Hold-an Vej, at skabe en sammenhæng mellem byen og området, og at lave en facade ud til Hold-an Vej, der dels signalerer "by", og dels giver en overgang til villaområdet mod øst. Placeringen ud til Hold-an Vej gør, at der skal laves en fortætning med stor grad af bymæssighed, som "lukker" karréen mod Stationsgården.

- Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: Bymidte. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boliger, detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, samt offentlige formål.
- Funktioner i området skal supplere den eksisterende by. Detailhandel skal have en anden karakter end detailhandlen i Centrumgaden. Her tænkes f.eks. på større udvalgsvareenheder. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m².
- Bygningsvoluminet skal bestå af varierende bygningskroppe og facader, som bygger videre på den forskellighed af bebyggelser, der kendetegner bymidten i dag. Bebyggelse kan opføres i op til 6 etager for enkeltstående bygninger.
- En rygrad igennem området skal være en grøn vejforbindelse, der strækker sig fra Sct. Jacobsvej i nord ad Rolighedsvej til banen i syd. Denne forbindelse skal prioriteres som en cykelrute, og langs vejen skal der skabes mindre, grønne byrum.
- Der skal arbejdes med sammenhængen til Centrumgaden og byen i øvrigt for cyklende og gående.
- Hvor der anlægges parkeringsdæk mod vej, skal der arbejdes med facader og funktioner, så gaderummene ikke henstår "døde" og utrygge.
- Mulighederne for at udvide Stationsgårdsbebyggelsen langs Centrumgaden mod Hold-an Vej i stueetagen skal indgå i overvejelserne for bebyggelse i området.

DET SKAL SKE

Freja Ejendomme A/S har i samarbejde med Kommunen igangsat en helhedsplanlægning for området i foråret 2011. På baggrund heraf har Freja Ejendomme A/S anmodet Kommunen om at udarbejde lokalplan og kommuneplantillæg for deres ejendom. Lokalplan og kommuneplantillæg forventes vedtaget medio 2012.

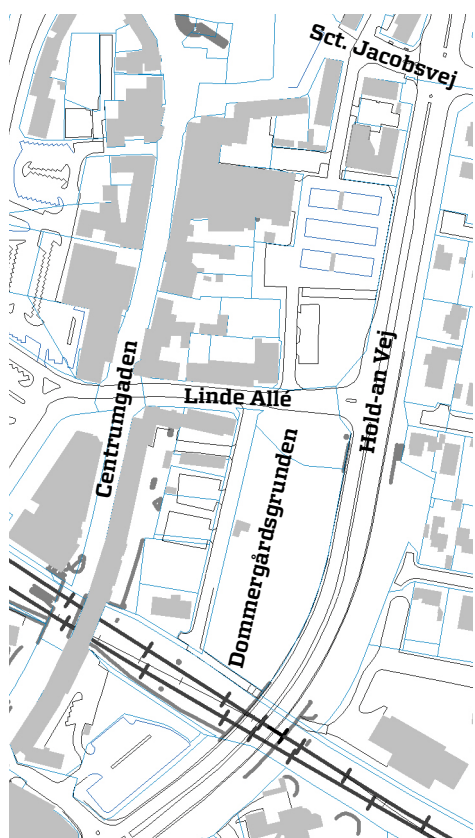


Illustration af Dommergårdsgrunden, COBE



Omdannelse af Banegårdspladsen til et levende byrum med busterminal og nye bebyggelser

Banegårdspladsen er det mest befærdede sted i Ballerup Bymidte. Pladsen, består af S-togstation og busterminal. Terminalens indretning og afstand til S-toget gør, at det er en yderst effektiv busterminal. Men den er ikke attraktiv set i forhold til at skabe egentligt byliv og få folk til at blive i byen. De mange ubebyggede arealer på og omkring Banegårdspladsen giver mulighed for fortætningsbyggerier.

Banegårdspladsen skal ændres fra at være en busterminal og parkeringsplads, til at være byens centrale plads, hvorfra man får lyst til at gå videre i byen. Analyser af en flytning af busterminalen viser, at en ændret udformning af busterminalen vil kunne reducere arealerne til busdriften væsentligt.

Omdannelse af Banegårdspladsen har højeste prioritet, da det er stedet, hvor alt samles. Der skal derfor laves et skitseforslag til, hvordan Banegårdspladsen og parkeringspladser bag Centrumgaden kan udformes med en reduceret busterminal, nye byrum og bebyggelser i sammenhæng med de omgrænsende bygninger og funktioner.

- Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: Bymidte. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boliger, detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, kultur samt offentlige formål.
- Der skal fokuseres på byrum og funktioner, hvorfor der skal være en stor grad af blandede funktioner.
- I Linde Allés forlængelse og mod Bydammen skal der opføres en karréstruktur, der afslutter karréen ved Centrumgaden ud mod Bydammen, som giver facade til gaden til forskel fra de bagsider, der i dag vender ud mod parkering og vej. Det giver et klart defineret byrum foran Banegårdspladsen, hvor der skal arbejdes både med busterminal, byrum og bebyggelser.
- Bygningsvoluminet skal bestå af varierende bygningskroppe og facader, som bygger videre på den forskellighed af bebyggelser, der kendetegner bymidten i dag. Bebyggelse kan opføres i op til 6 etager for enkeltstående bygninger.
- Der skal skabes et bæredygtigt kollektivt trafikknudepunkt, hvor tilgængeligheden har høj prioritet, både for den kollektive trafik og de bløde trafikanter.
- I udformningen af pladsen skal cykel- og gangforbindelser indtænkes med henblik på at finde en løsning på at opnå en bedre passage under banen.

DET SKAL SKE

Der sættes et skitseforslag i gang for Banegårdspladsen i efteråret 2011. På baggrund heraf skal investeringsmulighederne i bymidten vurderes. Herefter kan der udarbejdes plangrundlag og igangsættes salg af arealer. For at få aktiveret Banegårdspladsen, skal der sættes midlertidige aktiviteter i gang. F.eks. kan der arbejdes med en markedshalmodel eller etablering af en grøn banegårdsplads.



Visualisering af Banegårdspladsen, Entasis



Ballerup Centret og Centrumgaden – forbedrede vilkår for detailhandel

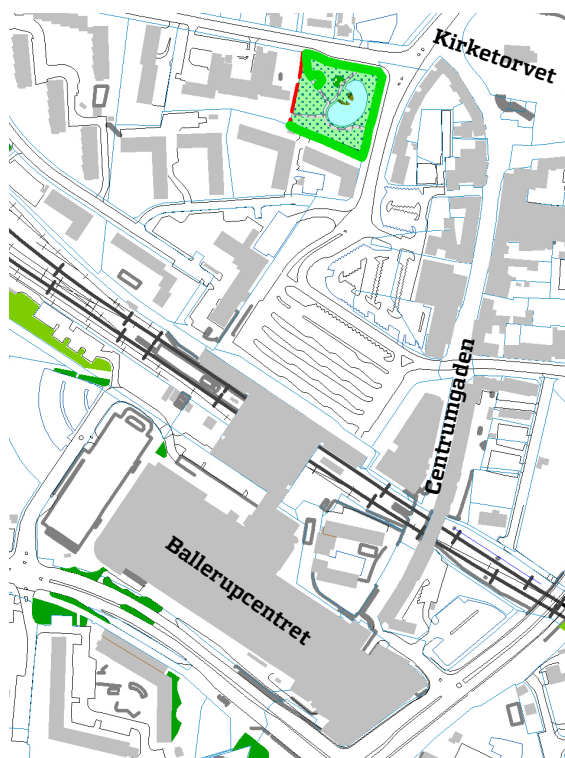
Der skal ske en opgradering af detailhandlen i bymidten, for at opnå en ny og forstærket detailhandelsprofil. Der skal arbejdes for, at detailhandlen i Ballerup ser sig selv som en del af én samlet detailhandel, så aktørerne i fællesskab arbejder for at tiltrække flere kunder.

- Ballerup Centret skal åbnes mod Centrumgaden og Banetoften.
- Der skal arbejdes for, at de nuværende niveauforskelle mellem Centrumgaden og Banegårdspladsen/Banetoften ikke er en barriere, men i stedet udnyttes til at give byrummene karakter.
- Der skal arbejdes med at åbne Centrets facader, så Centret ikke fremstår med så mange "bagsider". En mulighed for at åbne de lukkede facader, kan være at lave "parasitbyggeri" på centrets facader ud mod Baltorppvej.
- En udbygning af Centret bør ske over mod Baltorppplænen. En mulighed er at omdanne det eksisterende parkeringshus til butikker.
- Ved en udbygning af centret skal der arbejdes for at forskønne oplevelsen til centret, f.eks. skal adgangsforhold vurderes i forhold til bl.a. æstetik og tryghed.
- Der skal ske en opstramning af Centrumgaden fra Linde Allé til Ballerup Centret. Vilkårene for detailhandlen her skal være bedre. Det kan ske ved at se på muligheden for at gøre butikkerne større ved at slå butikker sammen eller udvide mod øst. Det kan også ske ved at aktivere den vestlige side af gaden ved f.eks. at placere nye bygninger fra jernbanebroen og op til Centret med detailhandel i stueetagen.
- Pladsen ved Kirketorvet er i dag velfungerende til ad hoc arrangementer. Dette skal understøttes i fremtiden.

DET SKAL SKE

Der skal løbende holdes en tæt kontakt med detailhandlen. I eventuelle ønsker fra detailhandlen skal det overvejes, hvordan sammenhængen og forbedringen af de forskellige detailhandelsenheder kan ske. Der skal igangsættes midlertidige tiltag, f.eks. bliver der i efteråret 2011 lavet et kunstprojekt, der vil synliggøre forbindelserne i bymidten.

2 forskellige visualiseringer på byggeri og sammenhæng mellem Centrumgaden og Ballerup Centret.
Øverst, COBE
Nederst, Entasis



Udvikling af Baltorpområdet og Baltorplænen

Baltorpområdet skal integreres i bymidten. Baltorplænen skal være en attraktiv del af byen, i stedet for et sted, man bare passerer forbi. Indholdsmæssigt kan området omdannes til et campusområde for f.eks. ungdomsuddannelser. Mulighederne for at placere flere ungdomsuddannelser skal undersøges. Der skal opføres boliger, ikke mindst for unge og studerende.

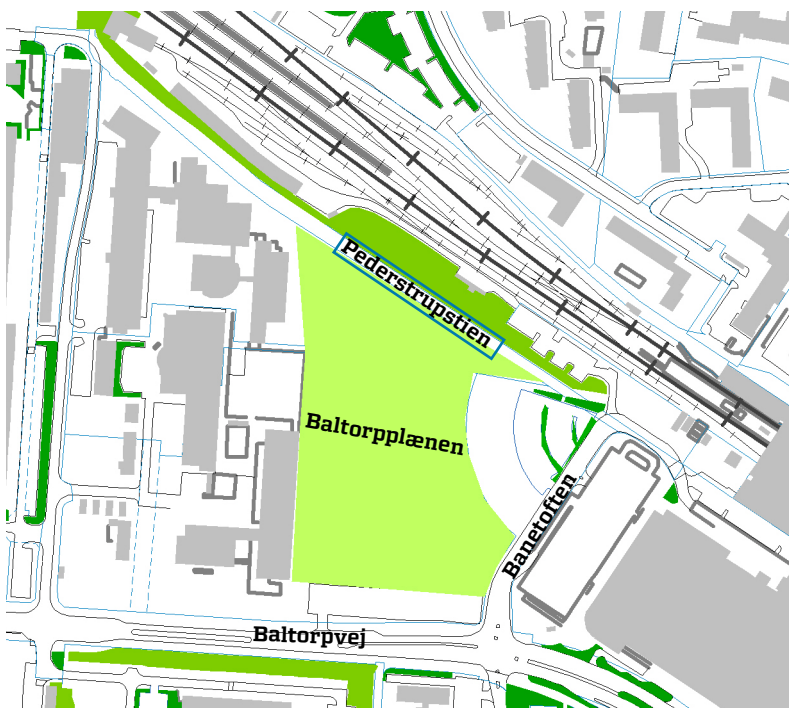
Baltorplænen skal udvikles til et grønt område med plads til uorganiseret idræt, leg og ophold. Det skal være byens uformelle samlingssted. Et område, der er borgernes sted, som skal præges af borgernes ønsker, og som kan ændre karakter efter behov.

Disponeringen af Baltorpområdet skal ske på grundlag af en samlet plan, hvor der er taget stilling til infrastruktur, parkering, bebyggelsesvolumener, byrum og friarealer.

- Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, boliger, administration, liberale erhverv og lignende.
- Ny bebyggelse skal placeres i kanterne af området, dog uden at lukke rummet, som en egentlig karré, men så det store grønne volumen i midten giver området karakter af at være et Campusområde.
- Sammen med det grønne skal vandelementer (det "blå") tænkes ind i området.
- Bygningsvolumener skal bestå af varierende bygningskroppe og facader, som bygger videre på den forskellighed af bebyggelser, der kendetegner bymidten i dag. Bebyggelse kan opføres i op til 5 etager for enkeltstående bygninger.
- Stiforbindelser gennem området skal prioriteres, så de får et naturligt flow til tunnelen under banen.
- Der skal etableres en grøn overgang fra Stationen til området ved at anlægge massiv beplantning ved "indgangen til Baltorplænen".

DET SKAL SKE

For at igangsætte udviklingen i området, fornyes området langs stien "den røde løber" fra Ballerup Station til Baltoppen i efteråret 2011. Området indrettes med flader til leg og områder til ophold og det uformelle møde.



Nyt boligområde ved Gl. Rådhusvej

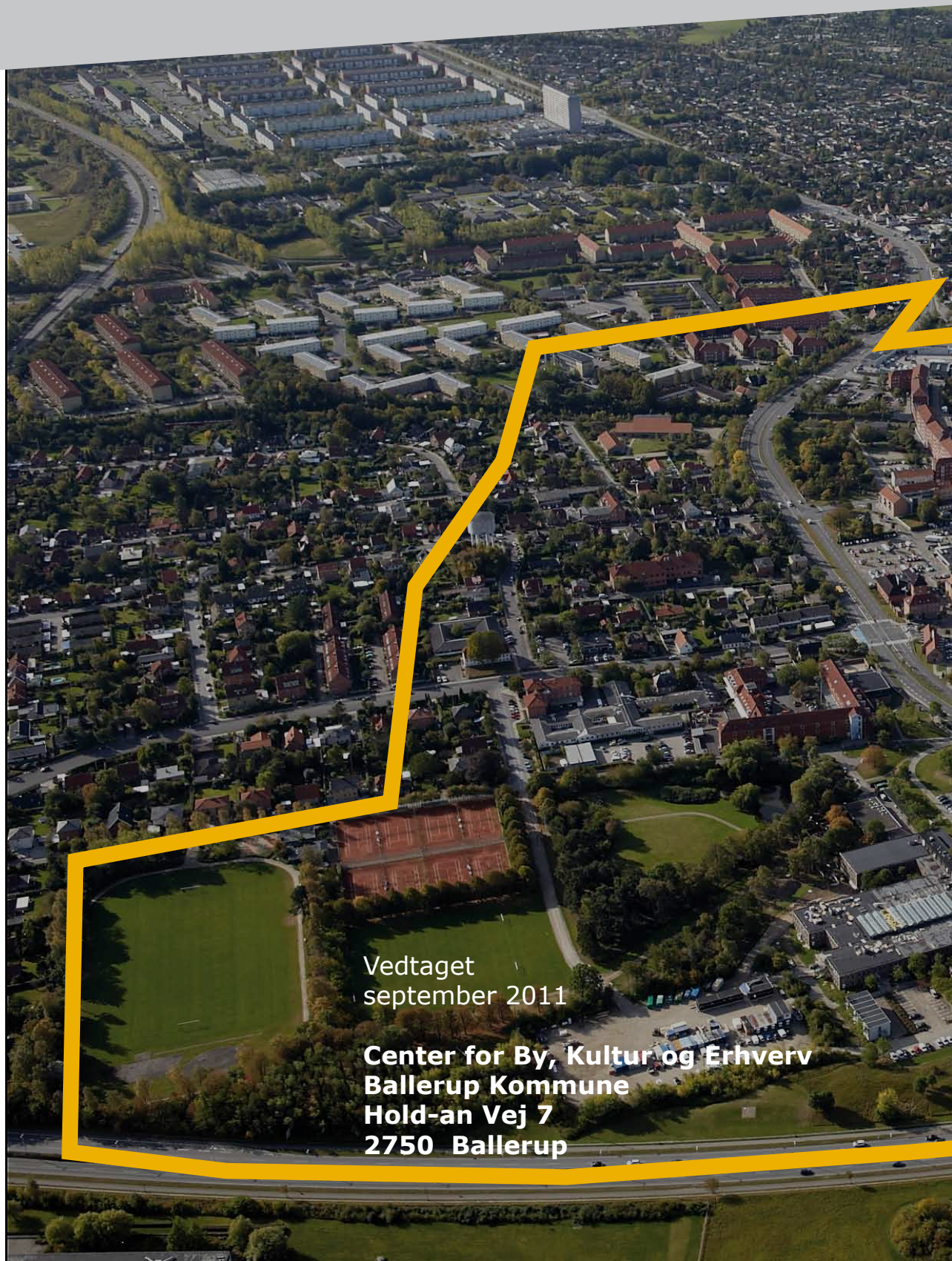
Området ved Møllen og pavillonerne ved Parkskolen skal omdannes til boligområde. Kommunen ønsker at sælge arealerne ved Parkskolen og Møllen til boliger. Det gamle rådhus, Gl. Rådhusvej 19, forventes overtaget af Freja Ejendomme A/S, som skal sælge ejendommen. En planlægning for området skal medtage denne ejendom, så der ses på hele området i en sammenhæng.

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- Der skal opføres en blanding af forskellige boligtyper og størrelser.
- Boliger skal opføres i op til 4 etager som en kombination af tæt/lav bebyggelse på Møllens område og etagebebyggelse mod Parkskolen.
- Ny boligbebyggelse skal tænkes i sammenhæng med Damgårdsparken, der kan give stor værdi for både unge og ældre beboere.
- Damgårdsparkens grønne kvaliteter udvides til Gl. Rådhusvej og Hold-an Vej, så boliger, Sundhedshus og Ballerup Rådhus kommer til at ligge i parken.
- En ny stiforbindelse gennem Damgårdsparken ud til Ballerup Byvej (Frederikssundsvejen) skal gøre det nemt at komme til Lautrupgård til fods eller på cykel.

DET SKAL SKE

En planlægning for området forventes tidligst igangsat 2012.





Vedtaget
september 2011

**Center for By, Kultur og Erhverv
Ballerup Kommune
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup**