Ballerup Kommune

Forslag til Byrums- og Arkitekturpolitik

2026

Indhold

Indledning 04

Læsevejledning 05

Pejlemærker
> Fællesskaber 07
> Kvalitet 09
> Bæredygtighed 11

Mål
> Bygninger 14
> Offentligt byggeri 16
> Byrum 18
> Boligområder 20
> Erhvervsområder 22

Arkitekturkompasset 24

Hvem kan bruge politikken 25

Foto:
Finn Christoffersen: *Lundehaven s. 11; Grønhøj s. 21; Ballerup Erhvervspark s. 23.*
Mikael Mundt: *Parcelhuse s. 15.*
Martin Toft Burchardi Bendtsen/arkitekturbilleder.dk: *Teknisk Skole s. 11.*
Ballerup Kommune: *Dronefotos på forsiden og på s. 3; Banegårdspladsen s. 9; Posthuset s. 13; Himmel og Hav s. 17; Ballerup Boulevard s. 19;*

Indledning

I Ballerup Kommune har vi det hele: historisk vingesus fra gravhøje, middelalderkirker og gamle bevaringsværdige bygninger. Vi har også fin karakteristisk arkitektur fra modernismen i 1960-70'erne, og vi har kunst og kultur i byens rum.

Det er et godt udgangspunkt, og på den baggrund har vi gennem de senere år grebet mulighederne for at udvikle byen, så kommunen også i de kommende år er et godt og tidssvarende sted at bo og leve.

Der er sket meget de sidste år, og vi har sat en udvikling i gang, hvor Kildedal er det seneste store, sammenhængende byudviklingsområde i kommunen. I de kommende år vil byens udvikling handle også om nye boligbebyggelser, men nok i højere grad om omdannelse.

Det giver mening i forhold til bæredygtighed og klima at genanvende, renovere og omdanne bygninger i stedet for at rive ned og bygge nyt. Og det giver mening at fortætte byen. Det er den tankegang, der fremover skal ligge bag, når boligområder skal renoveres, når kommunale bygninger skal ombygges, og når byens rum skal indrettes til at tilbyde nye muligheder.

Hvad skal denne byrums- og arkitekturpolitik bruges til?

Det helt overordnede formål med denne nye byrums- og arkitekturpolitik er at understøtte en udvikling med fokus på det gode liv for kommunens borgere. Nøgleordene er fællesskaber, kvalitet og bæredygtighed, fordi det har stor betydning for vores omgivelser og for vores trivsel og sundhed. For hvert pejlemærke opsætter politikken målsætninger, der skal understøtte, at pejlemærkerne konkretiseres og får reel effekt.

Arkitekturpolitikken vil også være styrende for kommunen selv, fx i forbindelse med tilbygninger og renoveringer af kommunens egne bygninger. Også i forbindelse med omdannelse og renovering af de mange almene boligbebyggelser vil arkitekturpolitikkens pejlemærker og målsætninger sætte rammen.

Men arkitekturpolitikken skal også inspirere private grundejere. Den skal danne grundlag for vores dialog med kommende bygherrer, og den skal lægge linjerne for, hvad der generelt vil blive lagt vægt på i administrationen af byggesager og projekter og i planlægningen.

Det er vores håb, at Byrums- og Arkitekturpolitikken dermed vil kunne bidrage til at gøre Ballerup til et endnu bedre sted at bo og færdes.

Ballerup i morgenlys – i forgrunden det fine tidstypiske og gedigne boligområde ved Lindevænget, med S-banen til venstre og Bispevangens højhus i baggrunden. Bebyggelser fra den store udbygning af kommunen i 1960'erne og 70'erne.

Ballerup Kirke. Det gamle Ballerup – en bygning som i kraft af sin høje materialemæssige kvalitet og sin betydning for byen har holdt i foreløbig ca. 800 år.

Læsevejledning

Byrums- og Arkitekturpolitikken har tre pejlemærker. Det er værdier, som skal bruges i dialogen og vurderingen af eksisterende og fremtidige bygninger, bebyggelser og byrum.

Hvert pejlemærke har tre målsætninger, der udpeger, hvad vi vil, og hvordan vi vil opnå det.

Pejlemærkerne og deres målsætninger bliver uddybet i afsnittet 'Pejlemærker'.

I afsnittet 'Specifikke mål' finder du målene præciseret for fem forskellige kategorier:
- Bygning
- Offentligt byggeri
- Byrum
- Boligområder
- Erhvervsområder

Det er kategorier som vi oftest støder på i det bebyggede miljø og afsnittet tilbyder overblik over konkrete mål for hver kategori.

Pejlemærke

Fællesskaber

Målsætning
- Mødesteder
- Forbindelser
- Tryghed

Pejlemærke

Kvalitet

Målsætning
- Arkitektur
- Fremtidens bevaringsværdier
- Materialer

Pejlemærke

Bæredygtighed

Målsætning
- Klima
- Biodiversitet
- Omdannelse

Pejlemærker

> Fællesskaber
> Kvalitet
> Bæredygtighed

Pejlemærker

Fællesskaber

Vi er sammen om byen. Bygninger, bebyggelser og byrum skal udformes og indrettes, så de danner ramme om fællesskaber, vi kan genkende os selv i.

God arkitektur kan understøtte de kvaliteter, som gør et sted til noget særligt, og dårlig arkitektur kan gøre det modsatte. Vi knytter os til steder, som vi kender, og som vi føler os trygge ved. Det styrker både levende fællesskaber og oplevelsen af at høre til i alle aldre og livssituationer.

Ballerup Kommune har en stærk tradition for at understøtte kunst i byens rum, hvor den tilfører oplevelser og markerer bydeles identitet. Kommunen afsætter 2% af grundkøbesummen i forbindelse med grundsalg og større ombygninger til kunstprojekter og grønne tiltag som en målrettet indsats for at styrke områdernes identitet.

Selvom det meste af Ballerup er bygget inden for de seneste 50-60 år, er kulturmiljøer og bevaringsværdier alligevel en vigtig del af kommunens identitet, som fortæller historien om vores fælles fortid. Balancen mellem bevaring og fornyelse er vigtig for at skabe en levende by, hvor fortidens værdier respekteres samtidig med, at nutidens behov tilgodeses.

Målsætning for fællesskaber

Mødesteder

Gode mødesteder er centrale for at understøtte fællesskaber i bebyggelser og i byens rum. Et mødested kan være alt fra torve, parker og legepladser til et godt sted at lufte hunden eller en bænk på et sted med sol og læ. Vi vil skabe mødesteder, der indbyder både til planlagte og spontane møder, og dermed kan medvirke til at styrke følelsen af at være velkommen og høre til.

Forbindelser

Mange bebyggelser og byrum i Ballerup er fra en tid, hvor byer blev opdelt efter funktioner: boligområder, erhvervsområder og rekreative områder. Det har nogle fordele, men det betyder samtidig, at områderne kan mangle liv på forskellige tidspunkter.

Vi vil binde byens eksisterende og nye byrum og bebyggelser godt og trygt sammen til gavn og glæde for hele byen. Gående, cyklende og kollektiv trafik skal prioriteres i byens udvikling. Byrum, veje og bygninger skal udformes, så de er tilgængelige for alle.

Tryghed

Tryghed er afgørende for, at et byrum kan fungere som mødested. I Ballerup Kommune har vi allerede mange gode bebyggelser, der er som trygge moderne 'landsbyer' med stærke fællesskaber. Når vi er trygge, deltager vi mere i fælles aktiviteter, og det styrker vores tilknytning til – og glæde ved det sted, hvor vi bor og lever.

Vi vil passe på trygheden ved at stille krav til belysning og til åbne og overskuelige udeområder, som kan bidrage til en følelse af sikkerhed.

Banegårdspladsen – et nyt byrum, som danner ramme for ophold og leg. Pladsen er rammet ind af ældre og nye bygninger, og træerne, vandkunsten og – om aftenen - kunstbelysningen skaber tryghed og stemning døgnet og året rundt.

Ballerupsløjfen i Centrumgaden er et eksempel på kunst, som er integreret i byrummet og som giver de forbipasserende en lille oplevelse i hverdagen. Kunstværkerne rundtom i kommunen er med til at give de enkelte områder og kvarterer identitet.

Pejlemærker

Kvalitet

Kvalitet handler om mange ting, fx materialer, formgivning, tilpasning og holdbarhed. Det gælder både i forbindelse med nybyggerier, renoveringer og anlæg af byens rum.

Når vi har fokus på kvalitet, betyder det, at det, vi bygger eller anlægger, skal være gennemtænkt, både praktisk og æstetisk. Det skal være godt, veludført i gode materialer og passe til omgivelserne - og det skal holde længe og ældes med ynde.

Kommunen vil være et godt forbillede ved at stille høje krav til egne bygge- og anlægsprojekter.

Kvalitet har også med kulturarven at gøre. Fine gamle bygninger og anlæg tilfører vores omgivelser kvalitet i kraft af den gode arkitektur. Derfor vil vi udpege og beskytte bevaringsværdige bygninger og bebyggelser som en del af vores fælles kulturarv. Det er vigtigt, at nybyggeri, byomdannelse og fortætning udføres med respekt for fortiden og i samspillet mellem nyt og gammelt.

Byudviklingsprojekter kan understøttes af et kvalitetsprogram, som kan ligge til grund for byggeriet, og som, sammen med stramme lokalplaner, kan sikre kvaliteten i byggeriet – og en større overensstemmelse mellem projekttegninger og det endelige resultat.

Målsætning for kvalitet

Arkitektur

Arkitekturen spiller en central rolle i at skabe kvalitet for bygninger, bebyggelser og byrum. Gennem varieret udtryk og skala kan arkitektur styrke byens identitet og skabe rum for forskellige aktiviteter. Velplanlagt arkitektur understøtter bæredygtighed og integrerer natur og mennesker.

God arkitektur er en balance mellem helhed og variation i facade, materialer og højder.

For at sikre en harmonisk og æstetisk helhed i byens bygninger skal tekniske installationer på tagflader – såsom teknikbokse, ventilationsanlæg og solceller – integreres diskret og skjules, hvor det er muligt.

Vi vil prioritere arkitektonisk kvalitet i udvikling og omdannelse af eksisterende byggeri og i nybyggeri. Generelt skal lokalplanerne med kvalitetskrav sikre en større overensstemmelse mellem de fine projekttegninger og det byggeri, som efterfølgende skyder op af jorden.

Arkitekturkompasset i denne politik er et dialogværktøj til at fremme dialog mellem projektudviklere og lokale interessenter, når byen udvikler sig. Større projekter skal drøftes tidligt og bredt, både politisk og blandt borgere og interessenter.

Større byudviklingsprojekter skal understøttes af et kvalitetsprogram.

Materialer

Valget af materialer er afgørende for bygningers kvalitet og bæredygtighed.

Kvalitet er ikke kun for syns skyld. Gode materialer, som holder længe og ældes med ynde, har en gavnlig effekt på miljø og økonomi.

Vi vil genbruge eksisterende bygninger og genanvende materialer, hvor det er muligt.

Fremtidens bevaringsværdier

At tænke på fremtidens bevaringsværdier betyder at investere i bygninger, bebyggelser og byrum, der har langsigtede kvaliteter med fokus på fleksibilitet, holdbarhed og bæredygtighed. Det bebyggede miljø skal kunne bevares og bruges på nye måder, så det bidrager til at styrke den kulturelle og historiske identitet i byen.

Vi vil fremme fremtidens bevaringsværdier. Nybyggeri skal udformes med fokus på kvalitet og holdbarhed, så det kan bruges i mange år frem, og byrum skal være fleksible, så de kan tilpasses forskelligt brug og aktiviteter for at sikre langsigtet anvendelighed og bæredygtighed.

Den tidligere Tekniske Skole på Bydammen i Ballerup – et eksempel på et hus med mere end 100 år på bagen, som stadig fremstår smukt og stateligt i kraft af den arkitektoniske kvalitet og de gode, langtidsholdbare materialer. Det er netop bygningens kvalitet der har gjort, at den har kunnet rumme skiftende funktioner gennem tiden.

Lundehaven – plejecenter og ældreboliger, som danner en fin væg på Skovlunde Torvs vestlige side. Et eksempel på et velproportioneret byggeri med variation i materialevalg og facadeudformning, fx med forskellige vinduesformater, som afspejler bygningernes indvendige funktioner.

Pejlemærker

Bæredygtighed

Når vi bygger nyt, renoverer og omdanner, skal vi tænke bæredygtigt.

Det betyder, at vi skal tage hensyn til miljøet, klimaet og den sociale bæredygtighed. Vi står midt i en klima- og biodiversitetskrise, og det kræver, at vi tænker nyt og grønt. Både når vi bygger nyt, og når vi renoverer. Nedrivning af brugbare bygninger er skadeligt for klimaet. Omdannelse og genbrug af bygninger og materialer er sund fornuft. Bæredygtighed handler om at tage ansvar for klimaet og naturen samt miljøet i byudvikling, byggeri og byrum.

Vi vil skabe klimavenlige byområder, der bruger mindre plads og energi – måske endda producerer energi, som fx solceller - men som ikke går på kompromis med kvaliteten af bymiljøet.

Målsætning for bæredygtighed

Klima

Vi skal stræbe efter at genbruge og omdanne eksisterende byggeri frem for at opføre nyt.

Vi skal genbruge mere, bruge færre materialer, minimere CO2-aftrykket og stræbe efter at etablere bygninger og byrum, der holder længere. Fortætning af den eksisterende by er godt for bæredygtighed, men det skal balanceres i forhold til gode bymiljøer og trivsel.

En DGNB-certificering fungerer som en bæredygtigheds-kontrakt mellem byggeriets parter. I Ballerup er ambitionen, at alt kommunalt nybyggeri opfylder standarden til minimum DGNB Guld.

Biodiversitet

Ved at etablere og understøtte bynatur kan vi fremme biodiversiteten, gavne klimaet og skabe sunde, levende miljøer.

Biodiversitet og regnvandshåndtering har potentiale til at bidrage med rekreative kvaliteter. Vi skal derfor fremme mere bynatur til gavn for både mennesker, dyr og planter.

Vi vil reducere den samlede belægningsgrad for at fremme grønne løsninger. Faste belægninger skal begrænses til de områder, hvor funktion og slitage nødvendiggør det, og erstattes med permeable eller grønne løsninger, der understøtter rekreative kvaliteter og biologisk mangfoldighed.

Omdannelse

Omdannelse frem for nedrivning af eksisterende byggeri er vigtigt for at sikre bæredygtigheden. Ved at genanvende eksisterende bygninger og materialer reduceres affald og ressourceforbrug til gavn for klimaet.

Vi vil fremme transformation og genbrug frem for nedrivning og nybyggeri.

Ved renoverering skal der ikke bare vedligeholdes – den arkitektoniske værdi og bygningernes kvalitet skal også løftes.

Faktaboks: DGNB-standard

DGNB er en certificeringsstandard for bæredygtigt byggeri. Den vurderer bygninger på tværs af økonomiske, økologiske, sociale, tekniske og procesmæssige kriterier. Målet er at sikre bæredygtige, sunde og brugervenlige bygninger. DGNB-certificeringen tildeles i forskellige kvalitetsniveauer (Bronze, Sølv, Guld og Platin) baseret på opnåede point.

Søndergårdsøen i boligområde Søndergård i Måløv er et eksempel på at anlæg til klimatilpasning (her i form af et regnvandsbassin) kan udformes på en måde, så det giver hele området herlighedsværdi og rekreative kvaliteter. Her kan man opholde sig på torvet, gå en tur omkring søen og opleve både søbred, søpromenade og kunstværker.

'Posthuset' på Banegårdspladsen er et eksempel på omdannelse af en karakterfuld bygning fra 1970'erne, som var udført i gode og holdbare materialer. Da posthuset lukkede, købte kommunen bygningen. Den er siden nænsomt ombygget til et velfungerende forsamlingshus, hvor der er bevaret rå detaljer og spor af bygningens tidligere liv som posthus.

Specifikke mål

- Bygninger
- Offentligt byggeri
- Byrum
- Boligområder
- Erhvervsområder

Specifikke mål

Mål for bygninger

Når der bygges nyt, og når der omdannes, skal det ske med høj arkitektonisk kvalitet.

Godt byggeri skaber ikke kun velfungerende bygninger, men også identitet, og god kvalitet sikrer lang holdbarhed. Ved at stille præcise krav i lokalplanlægningen kan vi som kommune komme et godt stykke vej med at sikre kvaliteten i nyt byggeri.

Det skal ske med øje for både kvalitet og bæredygtighed, så både nye og renoverede bygninger bidrager positivt til deres omgivelser og til fremtiden. Nye projekter skal altid forholde sig til det, der allerede findes.

To private parcelhuse i Egebjerg Nord, opført i 2014. Nutidig arkitektur i en fin helhed, opført i gode materialer, som ældes med ynde og kan vedligeholdes.

Mål for bygninger

Fællesskaber

Tryghed

- Vi vil stille krav om vinduer i alle facader og i særdeleshed mod gaden - det skaber overskuelighed og fremmer en følelse af tryghed og åbenhed. Vinduer til gulv i stueplan og 1. sal opleves som oftest alt for åbent og dermed utrygt for beboerne. Det fører til vinduesfelter med gardiner trukket for, og dermed lukkede facader. Der skal derfor som udgangspunkt altid være en brystning.
- Facader, altaner og terrasser skal udformes, så de giver mulighed for visuel kontakt til omgivelserne og dermed til livet omkring bygningen og i byen.
- Kantzoner (se faktaboks) skal udformes, så der på samme tid sikres afstand til beboernes private sfære og sammenhæng mellem byrum og bygning, både visuelt og socialt.

Faktaboks: Kantzoner

En kantzone er det lille overgangsområde, en slags åben forhave, mellem bygninger og offentlige rum (fortov, plads og vej). En venlig og indbydende kantzone kan bidrage til både at forbedre livskvaliteten for beboerne og skabe mere attraktive byrum.

Kvalitet

Arkitektur

- Bygninger skal være både æstetiske, funktionelle og holdbare. Det sker ved at have fokus på, at arkitekturen, i form og æstetik, passer til stedet og omgivelserne, og at bygningerne kan holde i mange år.
- Vi vil udpege og beskytte bevaringsværdige bygninger og bebyggelser. Der skal tages højde for at bevare bygningsdetaljer og anvende stilkarakteristiske materialer ved ombygning og renovering af ældre, bevaringsværdige bygninger.

Materialer

- Der skal anvendes materialer, der er både holdbare og æstetisk tiltalende, for at sikre lang levetid og visuel kvalitet i bygningerne.
- Muligheden for adskilleligt byggeri skal undersøges, så bygningsdele kan genanvendes.

Fremtidens bevaringsværdier

- Nybyggeri skal udformes med fokus på kvalitet og holdbarhed, så de kan bruges i mange år frem.
- Lokalplaner skal stille krav mht. materialer og udformning for at understøtte den lange holdbarhed.

Bæredygtighed

Klima

- Anvendelse af bæredygtige materialer med lavt CO2-aftryk skal prioriteres.
- Alle nye bygninger skal integrere grønne løsninger, der reducerer CO2-udledning og forbedrer energieffektivitet.
- Genbrug af eksisterende bygninger og byggematerialer skal prioriteres for at minimere CO2-aftryk og fremme bæredygtighed.
- Der skal i alle bygge- og renoveringsprojekter tages udstrakt hensyn til energiforbrug, dagslys og indeklima.
- Der skal skabes bedre rammer for at leve og bo på mindre boligareal og etableres flere fælles funktioner i bymidter og parcelhuskvarterer.

Biodiversitet

- Vi vil skabe løsninger, der giver plads til bynatur, for at gøre udearealerne smukkere og invitere til ophold.
- Vi vil stille krav om at integrere biodiversitet i landskabsdesign for at skabe levende og sunde miljøer, der understøtter biologisk mangfoldighed.
- Vi vil stille krav om, at regnvand skal håndteres lokalt med fokus på rekreative kvaliteter.

Omdannelse

- Omdannelse og genbrug af eksisterende bygninger og materialer skal prioriteres for at minimere CO2-aftryk og fremme bæredygtighed.
- Det eksisterende byggeri skal tilføres arkitektonisk og brugsmæssig merværdi, når bygningen bliver (energi)renoveret. Det kan ske i form af altaner og/eller nye facader med mere lysindfald.
- Der skal skabes fleksible arkitektoniske løsninger, hvor bygninger og uderum udformes, så de kan tilpasses nye funktioner og behov over tid.
- Projekter skal indeholde en beskrivelse af deres tilgang til transformation og genanvendelse.

Specifikke mål

Mål for offentligt byggeri

Børnehuset Himmel og Hav i Skovlunde. Bygningen er et eksempel på arkitektonisk kvalitet, som i dette tilfælde ligger i de levende facader med fremspring og tilbagetrukne partier, i variationen i bygningshøjder og i vinduernes placering på hjørnerne. De udvendige trapper er udført med kvalitet i materialevalget og bidrager til at gøre bebyggelsen spændende.

Når vi bygger nyt offentligt byggeri, skaber vi rammer for mange borgeres liv og hverdag i mange år.

Derfor er det vigtigt, at vi bygger både smukt, funktionelt og holdbart, og det samme gælder, når vi renoverer de kommunale bygninger. Byggeriet skal som udgangspunkt være af god arkitektonisk og materialemæssig kvalitet og med øje for bæredygtighed.

I Ballerup er ambitionen at alt kommunalt nybyggeri opfylder standarden til minimum DGNB Guld. (se faktaboks side 11)

Mål for offentligt byggeri

Fællesskaber

Mødesteder

- Offentligt byggeri skal have åbne og inkluderende udeområder, der inviterer til sociale og kulturelle aktiviteter for alle aldre med plads til foreninger og "det ikke- planlagte".
- Kultur- og idrætsanlæg skal udformes med arkitektonisk kvalitet, der afspejler stedets identitet og funktion. Bygninger og uderum skal være inviterende og skabe rammer for både aktiv-itet og ophold, med fokus på sanselige og sociale oplevelser.

Forbindelser

- Vi vil udvikle stier, der forbinder offentlig service med omkringliggende områder.
- Offentlige bygninger og udearealer skal udformes, så de er let tilgængelige for alle og understøtter aktiv og grøn mobilitet. Arkitektur og byrumsdesign skal skabe gode, trygge forbindelser til gang-, cykel- og kollektive transportmuligheder og dermed styrke tilgængeligheden i hverdagen.

Tryghed

- Vi vil skabe fællesarealer med åbenhed og overskuelighed for at fremme tryghed og reducere risikoen for uønskede aktiviteter.
- Vi vil fokusere på tryghed, god tilgængelighed og universelt design (se faktaboks)

Faktaboks: Universelt design

Universelt design går ud på at skabe miljøer, der er tilgængelige og brugervenlige for alle, uanset alder, evne eller funktionsniveau. Der tages hensyn fra starten af designprocessen. Målet er at fjerne barrierer og skabe løsninger, som alle kan bruge på lige fod.

Kvalitet

Arkitektur

- Kommunale bygninger skal udformes med fokus på variation og tilpasning, både med hensyn til udformning og skala.
- Kommunale bygninger skal arkitektonisk balancere mellem bæredygtighed, æstetik, funktionalitet og økonomiske hensyn for at skabe effektive og holdbare offentlige byggerier.
- Kommunale byggerier skal udformes med gode lysindfald, rumlige oplevelser, gode planløsninger, velkomponeret materialevalg og smukke detaljer, der stimulerer sanserne.
- Når vi renoverer, skal det ikke bare være for at vedligeholde – renoveringen skal også forbedre den arkitektoniske værdi og øge bygningernes kvalitet.

Materialer

- Vi vil anvende materialer, der er både holdbare og æstetisk tiltalende, for at sikre lang levetid og visuel kvalitet i bygningerne.

Fremtidens bevaringsværdier

- Nybyggeri skal udformes med fokus på kvalitet og holdbarhed, så det kan bruges i mange år frem.
- Bygninger skal udformes med mulighed for fleksibilitet, så de kan tilpasses fremtidige, ændrede behov, og dermed sikre deres langsigtede værdi og anvendelighed.
- Nybyggeri bør indeholde en beskrivelse af projektets tilgang til transformation og genanvendelse.

Bæredygtighed

Klima

- I Ballerup er ambitionen, at alt kommunalt nybyggeri opfylder standarden til minimum DGNB Guld. (se faktaboks side 11).
- Vi vil efterspørge en beskrivelse af tilgangen til bæredygtighed for alle offentlige projekter.

Biodiversitet

- Vi vil skabe løsninger, der giver plads til bynatur, for at gøre udearealerne smukkere og invitere til ophold.
- Vi vil stille krav om at integrere biodiversitet i landskabsdesign for at skabe levende og sunde miljøer, der understøtter økologisk mangfoldighed.
- Vi vil stille krav om, at regnvand skal håndteres lokalt med fokus på rekreative kvaliteter.

Omdannelse

- Omdannelse og genbrug af eksisterende bygninger og materialer skal prioriteres for at minimere CO2-aftryk og fremme bæredygtighed.
- Der skal skabes fleksible arkitektoniske løsninger, hvor bygninger og byrum udformes, så de kan tilpasses nye funktioner og behov over tid.
- Projekter skal indeholde en beskrivelse af deres tilgang til transformation og genanvendelse.

Specifikke mål

Mål for byrum

Byrum udgør rammerne for det daglige liv i byen, og kvaliteten af byrummene har stor betydning for trivsel og fællesskab.

Byrum skaber forbindelse mellem boligområder, arbejdspladser og byens centrale offentlige rum, hvor mennesker mødes. Vi vil have fokus på blå og grønne elementer (vand og natur), tryghed og muligheder for inkluderende fællesskaber, når vi udvikler byens rum.

Byrum skal invitere til ophold, bevægelse og socialt liv, og samtidig bidrage med klimavenlige løsninger og rigere bynatur.

Ballerup Boulevard – byrum og klimatilpasning i ét. Vejanlægget markerer Skovlunde by, og regnbedene opsamler og forsinker regnvand ved skybrud. Beplantningen er skøn at skue og understøtter samtidig den lokale biodiversitet.

Mål for byrum

Fællesskaber

Mødesteder

- Pladser skal være attraktive og indrettet på en måde, så de understøtter områdets karakter og funktion, og med gode opholdsmuligheder. Pladserne skal fremme byens sociale liv på tværs af generationer.
- Vi vil fremme udviklingen af grønne byrum, lommeparker og byparker.

Forbindelser

- Byens gader og pladser skal fungere som knudepunkter for aktiviteter med gode forbindelser til de øvrige bydele.
- Vi vil understøtte en kombination af transportmidler, inklusive gang, cykling og offentlig transport, for at sikre fleksibilitet og bæredygtighed i mobilitet.
- Vi vil understøtte etableringen af forbindelser til bynær natur med funktioner til øget sundhed og bevægelse
- Gaderum og veje skal udformes med samme omhyggelighed som byrum og i en menneskelig skala, så vores vejnet opleves trygt, smukt og grønt.

Tryghed

- Byrum skal udformes på en måde, så de opleves trygge at færdes i. Det kan ske ved at tænke i menneskelige dimensioner, god tilgængelighed, god belysning og lav trafikhastighed.
- Belysning, åbne og overskuelige byrum samt klare overgange mellem private og offentlige områder skal bidrage til en følelse af sikkerhed.

Kvalitet

Arkitektur

- Arkitekturen skal gå hånd i hånd med funktion, driftsvenlighed og økonomiske hensyn.
- Byrum skal integrere naturlige elementer (fx bynatur, beplantning, vandelementer) for at skabe omgivelser, der både kan håndtere regnvand og understøtte det gode liv for alle aldersgrupper.
- Byinventar skal vælges og udformes med udgangspunkt i byrummets identitet og funktion. Byinventar skal være robust, holdbart og funktionelt.
- Der skal anvendes skyggediagrammer og vindstudier i planlægningen af byens rum for at vise og godtgøre byrummets muligheder for ophold.

Materialer

- Kvaliteten af et byrum afhænger blandt andet af, hvordan de enkelte elementer i byrummet bliver lavet. Vi går efter solide løsninger og godt håndværk.
- Vi vil vælge materialer, der både er bæredygtige, varige og æstetisk tiltalende, for at skabe holdbare og smukke byrum.

Fremtidens bevaringsværdier

- Når vi renoverer, vil vi ikke bare vedligeholde – vi vil samtidig forbedre den arkitektoniske værdi i respekt for bygningens oprindelige stil og øge byrummets kvalitet.

Bæredygtighed

Klima

- Genbrug af eksisterende materialer skal prioriteres for at minimere CO2-aftryk og fremme bæredygtighed.
- Anvendelse af bæredygtige materialer med lavt CO2-aftryk skal prioriteres.
- Det skal sikres, at løsninger til klimatilpasning ikke blot er tekniske løsninger, men samtidig skaber merværdi i form af nye rekreative muligheder og mere og bedre bynatur.

Biodiversitet

- Vi skal fremme bynatur, som både gør byen smukkere, inviterer til ophold og giver plads til flere dyre- og plantearter.
- Vi skal skabe grønne områder omkring bygninger, der tilbyder rekreative muligheder og understøtter biodiversitet.
- Vi skal integrere bæredygtige materialer og grønne løsninger, der understøtter biodiversitet og bæredygtighed i byrummet. Faste belægninger kan erstattes af grønne løsninger, de steder hvor hårdt slid ikke kræver hårde overflader.
- Regnvandshåndtering skal indarbejdes i byplanlægningen på en måde, så der opnås rekreative områder, der både kan forbedre biodiversitet og skabe sunde, levende miljøer for mennesker og dyr.
- Bevaringsværdige træer og beplantninger skal kortlægges og bevares i videst muligt omfang.

Omdannelse

- Omdannelsesprojekter skal forbedre kvaliteten af byrummet for at skabe mere levende og bæredygtige miljøer og invitere til ophold.

Specifikke mål

Mål for boligområder

Boligområderne er kernen i Ballerups udvikling og afgørende for de gode rammer for borgernes liv. Ballerup har en lang tradition for at udvikle boligområder med fokus på trivsel og livskvalitet.

Vi ønsker, at både nye og eksisterende områder skal udvikles med omtanke for identitet, fællesskaber og bæredygtighed. Det skal sikre, at Ballerup forbliver et godt sted at bo og leve for nuværende og kommende generationer.

Målene gælder også for almene boligområder og skal danne grundlag for dialog med boligorganisationerne om arkitektonisk kvalitet. Det kan ske i forbindelse med byggetilladelser til renoveringsprojekter, ved lokalplanlægning hvis renoveringsprojektet er omfattende nok til at kræve en ny lokalplan, eller ved godkendelse af større renoveringsprojekter i den almene sektor.

Det er vigtigt at bemærke, at kommunernes mulighed for at stille krav skal balanceres med økonomien i renoveringsprojekterne, og fastsættelsen af arkitektoniske krav sker ofte i en dialog mellem kommune, boligorganisation og Landsbyggefonden.

Grønhøj, almen bebyggelse i Østerhøj Syd. Bebyggelsen er smukt tilpasset landskabets terræn, hvilket understreges af de karakterfulde, vandret stribede facader. Vinduesfelter i to etager på hjørnerne giver fint lysindfald i boligerne og god udsigt over Østerhøj.

Mål for boligområder

Fællesskaber

Mødesteder

- Udearealer skal rumme indbydende opholdssteder, hvor folk på tværs af alder, samfundslag og interesser kan mødes.
- Der skal være plads til både aktivitet og ro i bebyggelsens uderum, så alle, fra børn til ældre, føler sig velkomne.
- Der skal etableres gode kantzoner (se faktaboks side 15) mellem bygningerne og de omkringliggende opholdsarealer og gaderum.

Forbindelser

- Bebyggelser og byrum skal udformes, så der opnås gode forbindelser til den omkringliggende by for at understøtte fremkommelighed, tryghed og trafiksikkerhed. Gode stier og gangveje skal forbinde bydelene og invitere til at gå eller cykle.
- Der skal etableres interne stier og gangveje, der går igennem boligområderne og forbinder boligerne med nærliggende faciliteter og rekreative områder.

Tryghed

´• Boligbebyggelsens udearealer og byrum skal udformes, så de opleves trygge at færdes i. Det gøres ved at tænke i menneskelige dimensioner, god tilgængelighed, god belysning og lav hastighed.
- Bygninger skal have vinduer i alle facader og i særdeleshed mod gaden for at skabe overskuelighed og fremme en følelse af sikkerhed og åbenhed.
- Vi vil sikre, at der opføres forskellige typer af boligbebyggelser, med forskellige ejerformer, for at sikre et udbud af gode boliger for alle livsstadier, livs- og familieformer, og dermed understøtte en sund social mangfoldighed.

Kvalitet

Arkitektur

- God arkitektur er en balance mellem helhed og variation. Nye bebyggelser skal derfor have variation i facade, materialer og højder.
- Godt håndværk og solide løsninger skal sikre holdbarhed og kvalitet i boligområderne.
- Nye bebyggelser skal tilpasse sig omgivelserne.
- I eksisterende boligområder præget af stor forskellighed skal der være mulighed for eksperimenterende byggeri og mangfoldighed.
- Eksisterende områder præget af meget ensartet bebyggelse skal fortsat være kendetegnet af ensartethed og helhed.
- Bevaringsværdige bygninger og bebyggelser samt fredede bygninger skal udpeges og beskyttes. Der skal tages højde for at bevare bygningsdetaljer og anvende stilkarakteristiske materialer ved ombygning og renovering af bevaringsværdig bebyggelse.

Materialer

- Kvaliteten af et boligområde afhænger af, hvordan bygninger og anlæg bliver lavet. Der skal anvendes gode materialer, solide løsninger og godt håndværk.

Fremtidens bevaringsværdier

- Nybyggeri skal udformes med fokus på kvalitet og holdbarhed, så det kan holde i mange år frem.
- Muligheden for adskilleligt byggeri skal undersøges, så bygningsdele kan genanvendes.
- Der skal være fokus på at fremme udvikling og udformning af boligbebyggelser, der sikrer blandede beboersammensætninger gennem variation i boligstørrelser, boligtyper og ejerformer, både i nye og eksisterende boligområder.
- Nye projekter skal indeholde en beskrivelse af deres tilgang til transformation og genanvendelse.

Bæredygtighed

Klima

- Anvendelse af bæredygtige materialer med lavt CO2-aftryk skal prioriteres.
- Nye bygninger skal integrere grønne løsninger, der reducerer CO2-udledning og forbedrer energieffektivitet.
- Der skal efterspørges bæredygtighedsstrategier for større projekter.
- Der skal skabes bedre rammer for forskellige måder at leve og bo på, mindre boligareal og deling af flere fælles funktioner i bymidter, almene bebyggelser og parcelhuskvarterer.

Biodiversitet

- Biodiversitet og regnvandshåndtering skal indarbejdes med rekreative kvaliteter.
- Der skal skabes mere bynatur, som både gør bebyggelserne smukkere, inviterer til ophold og giver plads til flere dyre- og plantearter.
- Vi vil stille krav om, at regnvand skal håndteres lokalt med fokus på rekreative kvaliteter.
- Bevaringsværdige træer og beplantninger skal kortlægges og bevares i videst muligt omfang.
- Eksisterende rekreative områder eller beplantninger skal bevares og genanvendes.

Omdannelse

- Omdannelse og genbrug af eksisterende bygninger og materialer skal prioriteres for at minimere CO2-aftryk og fremme bæredygtighed.
- Det eksisterende byggeri skal tilføres arkitektonisk og brugsmæssig merværdi, når bygningen bliver (energi)renoveret, fx i form af altaner og/eller nye facader med mere lysindfald.
- Ved omdannelse af eksisterende boligområder skal kvaliteten prioriteres og fremmes med udgangspunkt i den eksisterende by og de landskabelige sammenhænge, kvaliteter og kulturarv.
- Der skal skabes fleksible arkitektoniske løsninger, hvor bygninger og byrum udformes, så de kan tilpasses nye funktioner og behov over tid.
- Projekter skal beskrive deres tilgang til transformation og genanvendelse.

Specifikke mål

Mål for erhvervsområder

Ballerup Kommune er kendt som en stærk erhvervskommune med fokus på at skabe attraktive og bæredygtige rammer for virksomheder.

Vi arbejder løbende på at omdanne ældre erhvervsområder og gøre dem tidssvarende og styrke kvaliteterne i de nyere erhvervsområder for at tiltrække nye virksomheder og skabe merværdi for de eksisterende virksomheder.

Kommunens erhvervsområder er forskellige med hver sin karakter, og de bør fortsat have en tydelig identitet.

Ballerup Erhvervspark. Her ligger firmadomicilerne rundt om det centrale landskab og følger terrænet på fineste vis. Erhverv og natur går hånd i hånd og skaber tilsammen et grønt og attraktivt erhvervsområde.

Mål for erhvervsområder

Fællesskaber

Mødesteder

- I erhvervsområder med overvejende kontorerhverv skal der på friarealerne etableres åbne og fleksible mødesteder, der kan understøtte uformelle netværk og samarbejder mellem forskellige virksomheder og organisationer.

Forbindelser

- Bebyggelser og byrum skal udformes på en måde, der kan sikre gode forbindelser til den omkringliggende by og dermed sikre fremkommelighed, tryghed og trafiksikkerhed. Gode stier og gangveje skal forbinde de forskellige bydele og indbyde til at gå eller cykle.
- Vi vil fremme etablering af bynære, smukke ruter og destinationer, der gør oplevelser i naturen tilgængelige.

Tryghed

- Der skal sikres god belysning på veje og udeområder for at gøre det trygt at færdes efter mørkets frembrud.

Kvalitet

Arkitektur

- Nye bygninger skal tilpasses omgivelserne og underbygge eksisterende kulturhistoriske værdier for at bevare og forbedre områdets identitet.
- Nye bebyggelser skal forholde sig til stedet og omgivelserne.
- I eksisterende erhvervsområder præget af stor forskellighed skal der være mulighed for eksperimenterende byggeri og mangfoldighed.
- Eksisterende områder præget af meget ens bebyggelse skal fortsat være kendetegnet af ensartethed.
- Der skal værnes om sigtelinjer mellem bebyggelser mod landskabet og omvendt.

Materialer

- Materialer af god kvalitet holder længere, patinerer smukkere og kan vedligeholdes/repareres kontinuerligt. Derfor skal der anvendes materialer, der patinerer smukt og holder længe.

Fremtidens bevaringsværdier

- Eksisterende bygninger og materialer skal genbruges, hvor det er muligt.
- Nye projekter skal indeholde en beskrivelse af deres tilgang til transformation og genanvendelse.

Bæredygtighed

Klima

- Anvendelse af bæredygtige materialer med lavt CO2-aftryk skal prioriteres.
- Der skal efterspørges bæredygtighedsstrategier for større projekter.

Biodiversitet

- Der skal skabes mere bynatur, som både gør området smukkere, inviterer til ophold og giver plads til flere dyre- og plantearter.
- Bevaringsværdige træer og beplantninger skal kortlægges og bevares i videst muligt omfang.
- Vi vil stille krav om, at regnvand skal håndteres lokalt med fokus på rekreative kvaliteter.

Omdannelse

- Omdannelse og genbrug af eksisterende bygninger og materialer skal prioriteres for at minimere CO2-aftryk og fremme bæredygtighed.
- Ved omdannelse af erhvervs- og industriområder skal muligheden for anvendelse til flere eller andre formål undersøges.
- Ved renovering eller omdannelse skal der skabes fleksible arkitektoniske løsninger, hvor bygninger og byrum udformes, så de kan tilpasses nye funktioner og behov over tid.
- Projekter skal beskrive deres tilgang til transformation og genanvendelse.

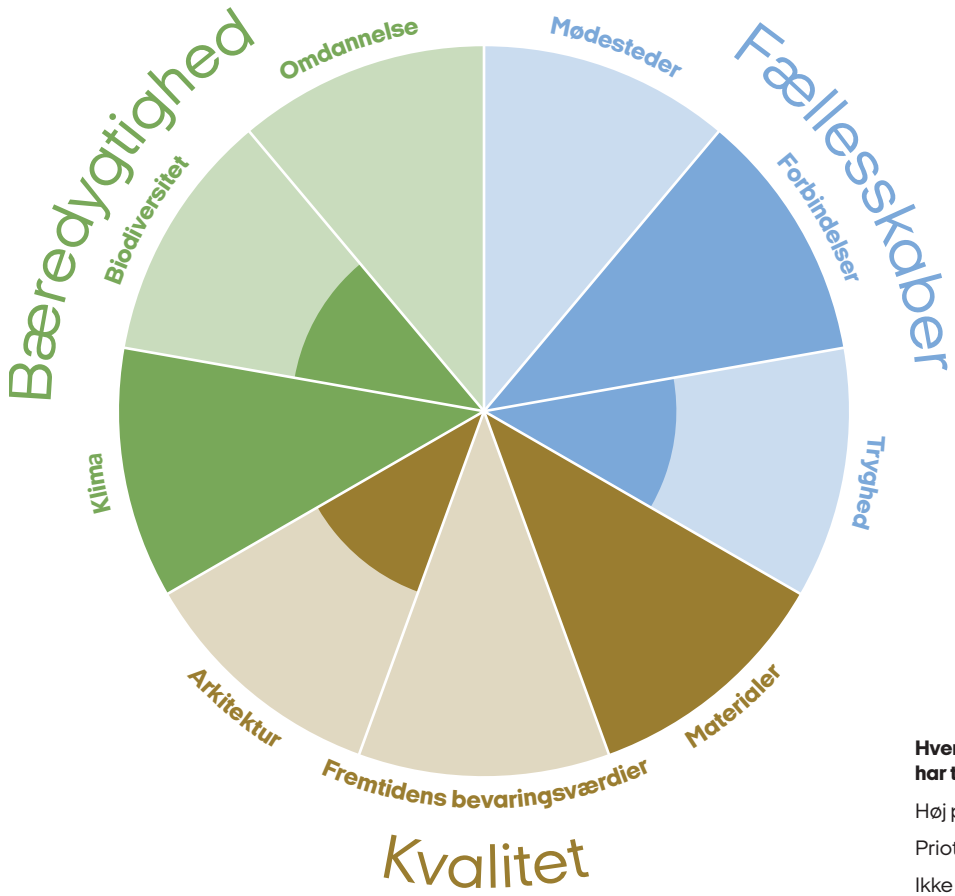
Læsevejledning

Arkitekturkompasset

Kompasset er et visuelt dialogværktøj, som giver et hurtigt overblik over, hvordan en plan eller et projekt forholder sig til Byrums- og Arkitektur-politikken.

Arkitekturkompasset skal indgå i den indledende dialog med borgere, politikere, bygherrer og administrationen i Ballerup Kommune ved ombygninger og nybyggeri, eller når der skal udvikles nye byrum og hele byområder.

Eksempel på udfyldning



Hvert af kompassets mål har tre stadier:

- Høj prioritet
- Prioteret
- Ikke relevant

Indledning

Hvem kan bruge politikken

Byrums- og Arkitekturpolitikken anvendes i de politiske beslutningsprocesser, i kommunens daglige arbejde med bykvalitet og arkitektur og i dialogen med borgere, brugere og bygherre.

Politikken skal give et godt billede af, hvad Ballerup Kommunalbestyrelse arbejder for og dermed det arbejdsgrundlag, som forvaltningen arbejder efter.

Det er ønsket, at politikken er et grundlag for vores samarbejdspartnere at arbejde ud fra – og ikke mindst er en invitation til samarbejde og dialog om arkitektur og byrumskvalitet med borgerne.

Som borger kan du

- Indgå i tidlig dialog med kommunen
- Indgå i tidlig dialog med naboer til dit byggeprojekt
- Deltage aktivt i borgermøder, dialogmøder og grundejerforeninger

Som bygherre kan du

- Bruge kommunens mål og temaer for god arkitektur tidligt i projektfasen
- Indgå i tidlig dialog med kommunens byggeri- og planmyndigheder
- Have et tidligt fokus på, hvordan bygningen virker på nabogrundene mht. skala, lys og materialitet. Eventuelt indgå i tidlig dialog med naboer til din bebyggelse

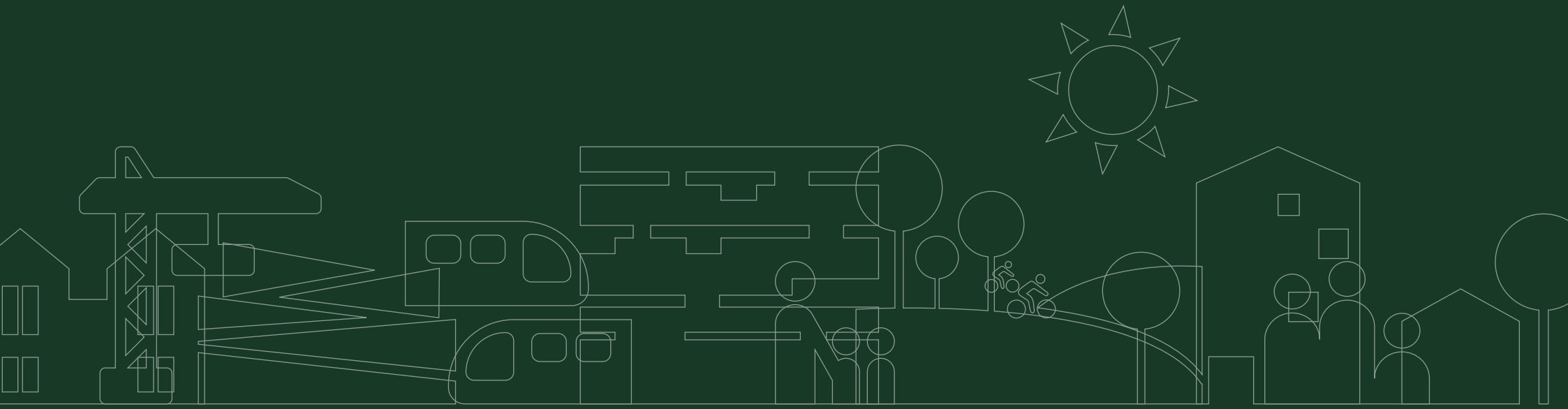
Kommunalbestyrelsen vil

- Tage afsæt i Arkitektur- og Byrumspolitikkens mål for god arkitektur, når lokalplaner myndighedsbehandles
- Tage afsæt i politikken, når der skal debatteres og drøftes med borgerne
- Anvende politikken på egne byggerier og arkitektkonkurrencer for udvalgte byggerier for at højne den arkitektoniske kvalitet

Administrationen vil

- Beskrive kvaliteter og lokale særpræg i lokalplaner
- Indgå i tidlig dialog med bygherrer og stille krav
- Tilrettelægge byrum, der dyrker den bynære natur og mødet mellem mennesker
- Tage ansvar for at fremme bæredygtighed i det byggede miljø.

Ballerup Kommune

Byrums- og arkitekturpolitik
Maj 2025

Ballerup Kommune
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup