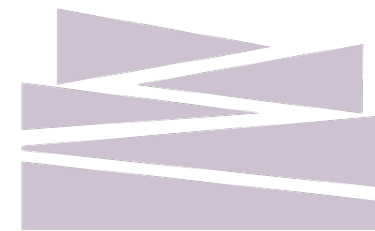




Forslag til Kommuneplan 2025

Ballerup Rådhus, 22. januar 2025



Dagsorden

- Hvad er en kommuneplan?
- Mål for kommunens fysiske udvikling og forvaltning
- Forslag til Kommuneplan 2025 med en Ballerup-vinkel
- Det gode hørings svar

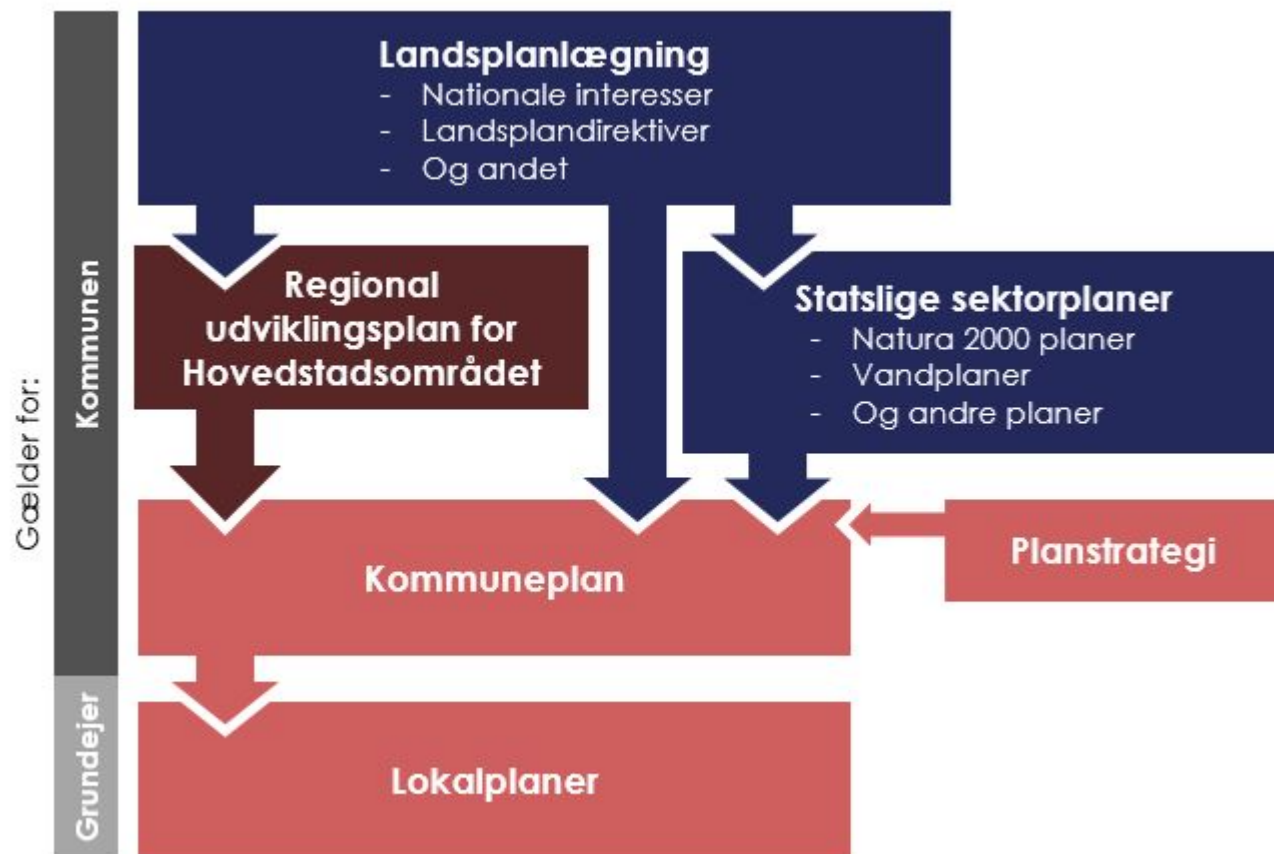
Omkring kl. 21:00 - Tak for i aften

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen...

- Er grundlaget for al fysisk planlægning i kommunen
- Sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for den fysiske udvikling, som Kommunalbestyrelsen vil arbejde for i de kommende 12 år.
- Fastlægger retningslinjer for arealanvendelsen, samt den overordnede fysiske udvikling af byerne og det åbne land, som kommunen skal administrere efter.

I Kommuneplanen kan borgere, erhvervsliv, investorer og andre interessenter se, hvordan Kommunalbestyrelsen forvalter arealerne i kommunen.



Processen for kommuneplanen



Kommunalbestyrelsens mål for kommunens fysiske planlægning og udvikling

Kommunalbestyrelsens mål

Generelt

- Balance i byudviklingen

Natur og klima

- Udvikling under hensyn til klimaaftryk og natur
- Højne naturkvaliteten og tilpasse til klimaforandringer
- Naturen tæt på borgeren

Virksomheder og uddannelse

- Gode rammer og vilkår for virksomheder og uddannelser

Bykvalitet

- Mangfoldighed og bredt boligudbud
- Rammer for et trygt, aktivt og sund liv... for alle
- Fremme fællesskaber, kultur- og fritidsliv og lokal identitet
- Styrke bymidterne

Transport og mobilitet

- Fremme aktiv transport, forbedre trafikssikkerhed og tryghed
- Styrke adgangen til kollektiv trafik, fremme delemobilitet og el-drevent transport

Kommunalbestyrelsen vil...

- ... udvikle kommunen under hensyntagen til det klimaaftryk, som vi sætter, og den natur som vi påvirker
- ... sikre en balanceret byudvikling.
- ... sikre gode rammer og vilkår for virksomheder og uddannelsesinstitutioner.
- ... fremme bymæssige og arkitektoniske kvaliteter i det byggede miljø.
- ... fremme den mangfoldige by og skabe et bredt boligudbud.
- ... skabe højere naturkvalitet og tilpasse kommunen til klimaforandringerne.
- ... skabe rammerne for et trygt, aktivt og sundt liv. Alle skal have mulighed for en aktiv hverdag, kunne møde andre og opleve naturen helt tæt på.
- ... fremme fællesskaber, kultur- og fritidsliv og lokal identitet.
- ... styrke bymidternes rolle som samlingspunkt for handel og oplevelser.
- ... fremme aktiv transport.
- ... forbedre trafikssikkerheden og øge følelsen af tryghed.
- ... styrke adgangen til den kollektive trafik.
- ... fremme delemobilitet og eldrevent transport.



Forslag til Kommuneplan 2025

Kommuneplanens temaer



MÅL OG OVERORDNET STRUKTUR



1. BYUDVIKLING



2. BYLIV OG FÆLLESSKABER



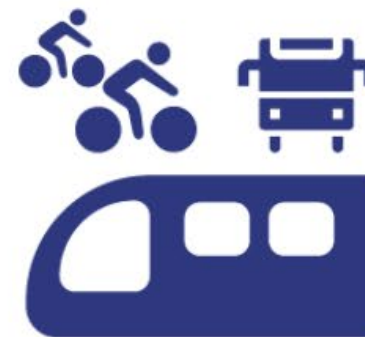
3. FRILUFTSLIV OG GRØNNE OMGIVELSER



4. LANDSKABER, KULTURARV OG
BEVARING



5. NATUR, VAND OG KLIMATILPASNING



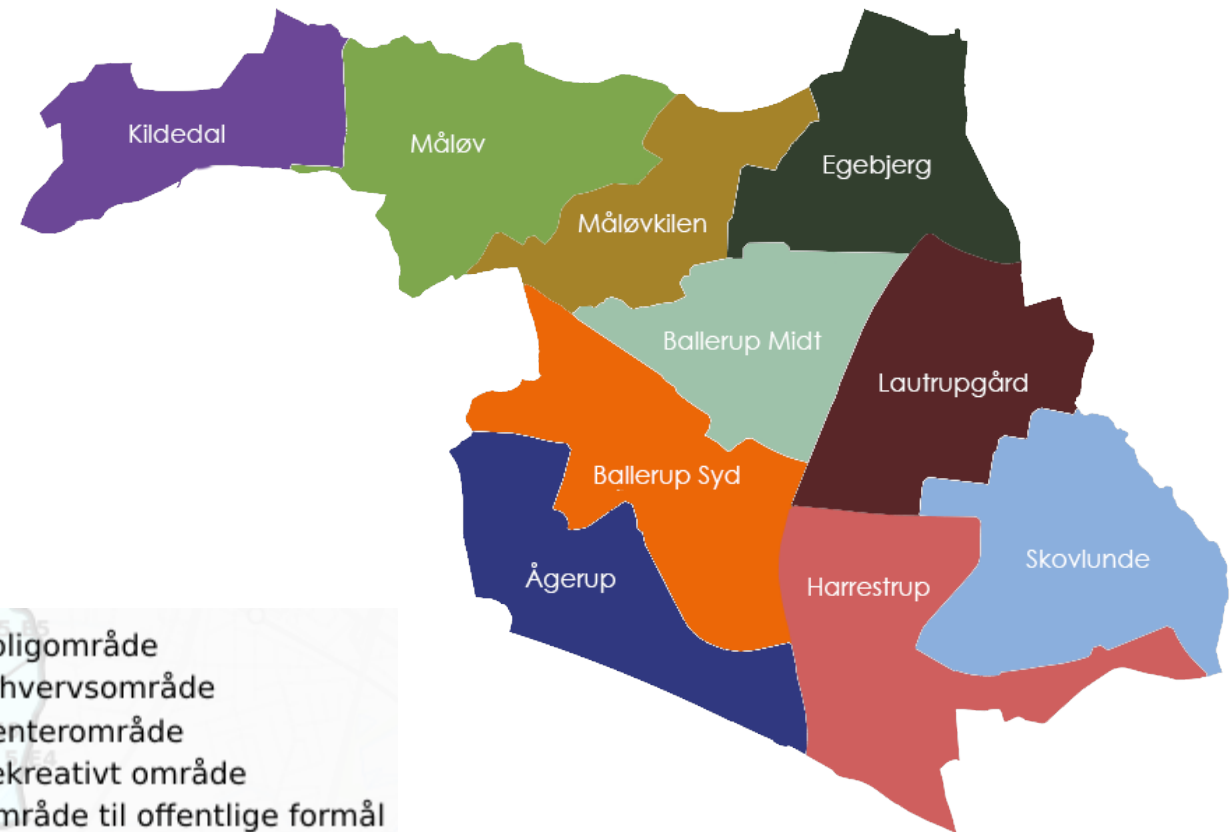
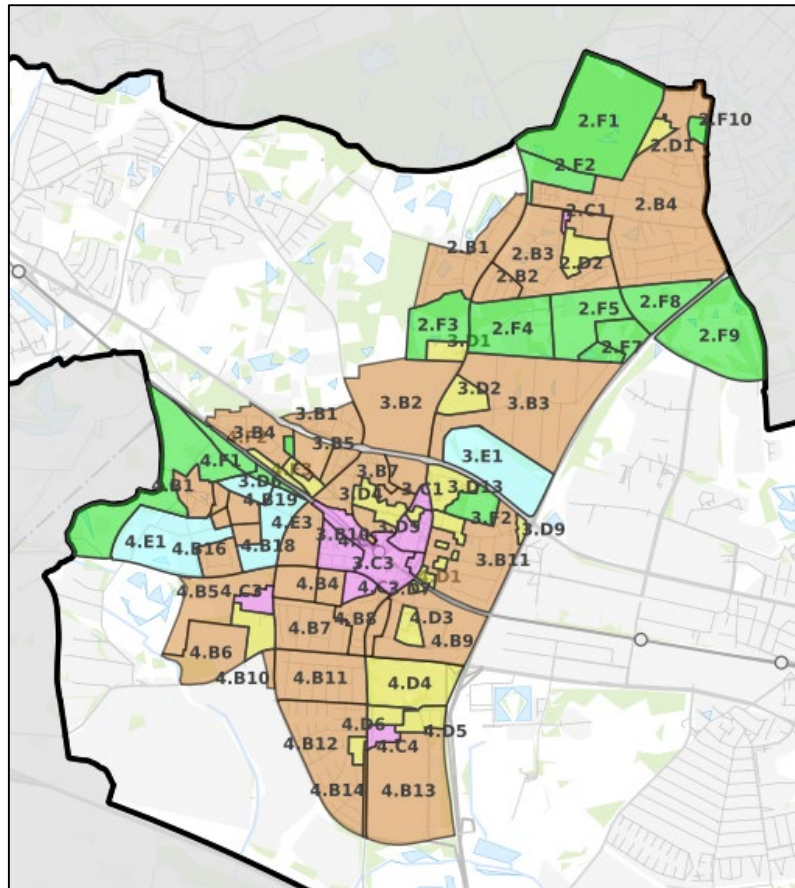
6. TRAFIK OG MOBILITET



7. ENERGI, MILJØ OG TEKNISKE ANLÆG

Kommuneplanens rammer

Bydelene Egebjerg, Ballerup Midt og Ballerup Syd



Eksempel på en ramme

Kort: Viser rammens afgrænsning

Anvendelse: Hvad området må anvendes til

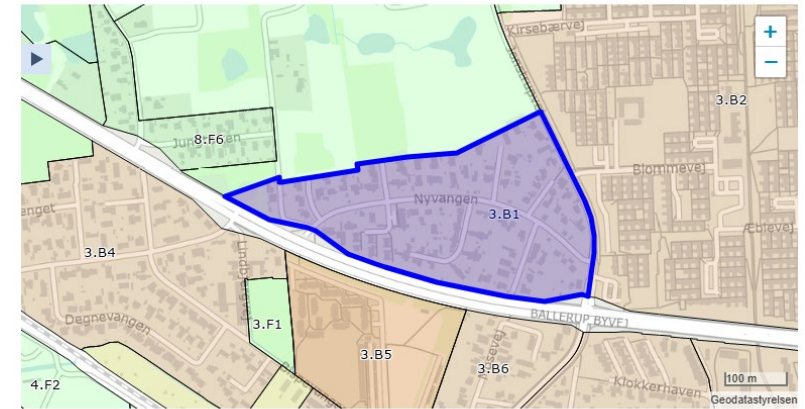
Zonestatus: Områdets fremtidige zonestatus ved lokalplanlægning – Byzone, landzone og sommerhusområde

Bebyggelses omfang: Hvor højt og hvor tæt må der bygges

Udstykning: Krav til udstykningsforhold – angives ofte først i lokalplanen

Særlige bestemmelser: Ekstra krav til lokalplanlægningen

3.B1 - Haveboligområde ved Nyvangen



ANVENDELSE

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål**

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.

Der kan udlægges areal til fælles friareal.

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

BEBYGGELSESMANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **1,5**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage.

Ved bebyggelse af et større areal efter en samlet plan kan der tillades tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage og grundstørrelser mindre end 700 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Der kan ved fastsættelse af bestemmelser for erhverv i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan da opføres i 1-2 etager.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

Nye retningslinjer for byudvikling

- fokus på klimaaftrykket i byudviklingen



- Byudvikling ved udnyttelse af eksisterende infrastruktur, kollektiv trafik, samt service
- Byudvikling skal derfor fortrinsvis ske ved fortætning og omdannelse af utidssvarende arealer og udvalgte stationsnære arealer.
- Byomdannelsesområder skal kobles op på den omkringliggende by ved etablering af trygge og sammenhængende gang- og cykelforbindelser.
- Større byudviklingsprojekter skal baseres på mobilitetsplaner for at fremme bæredygtige trafikformer.

Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

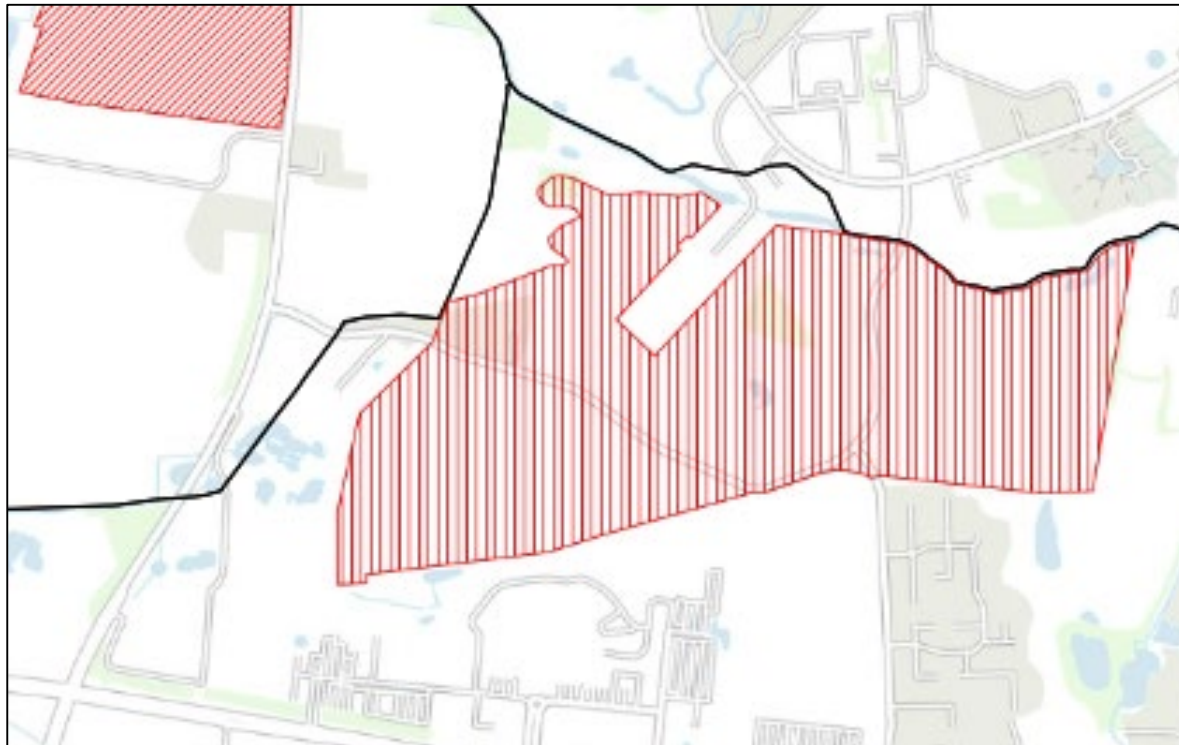
Farten på byudviklingen sættes ned!

- Der er ikke udlagt flere nye arealer til byudvikling i den nye kommuneplan
- Igangsatte byudviklingsprojekter gennemføres
- Byudviklingsprojekter, der kan udsættes, bliver udsat

Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

Areal udlagt til potentiel byzone reduceret (Nord for Novo og nordvest for Måløv)



Før



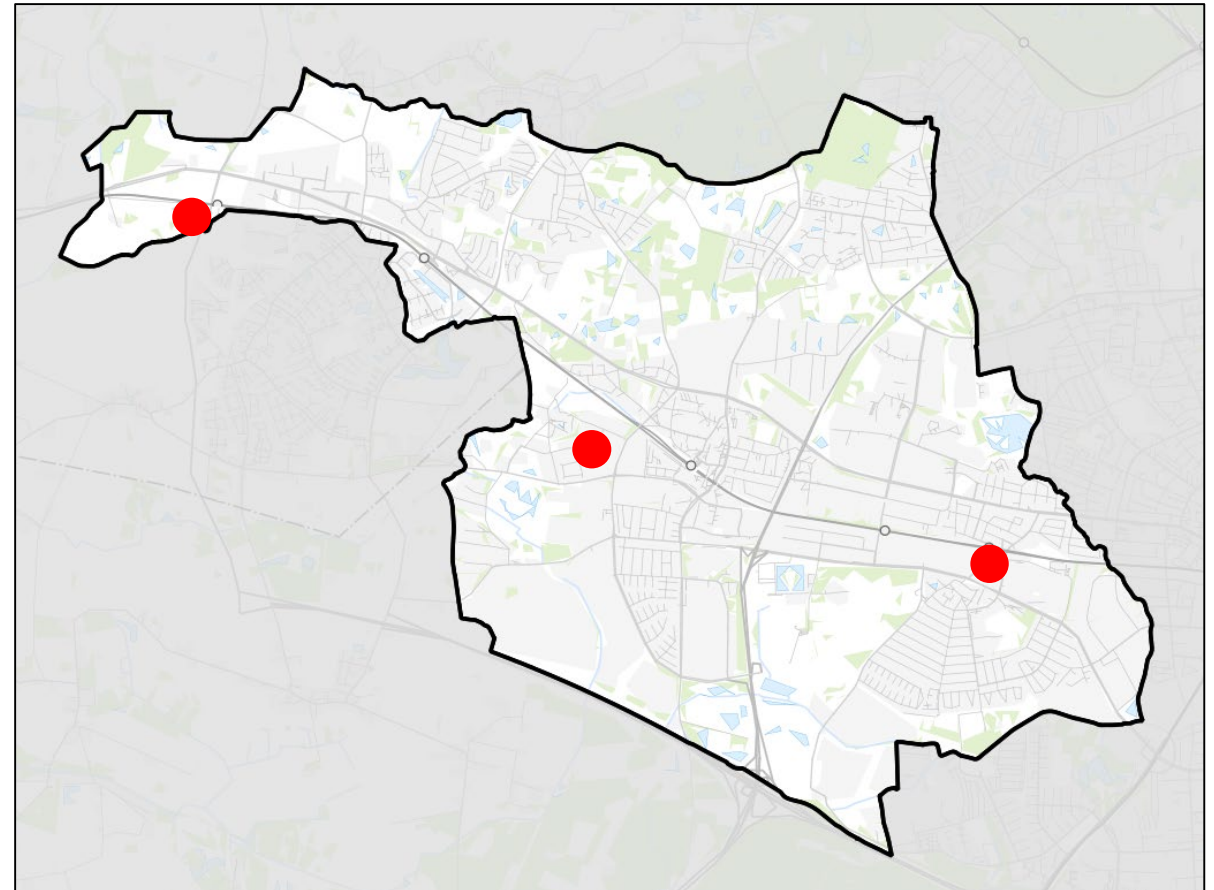
Efter – arealer nord for Jungshøjvej udgået

Tema: Byudvikling

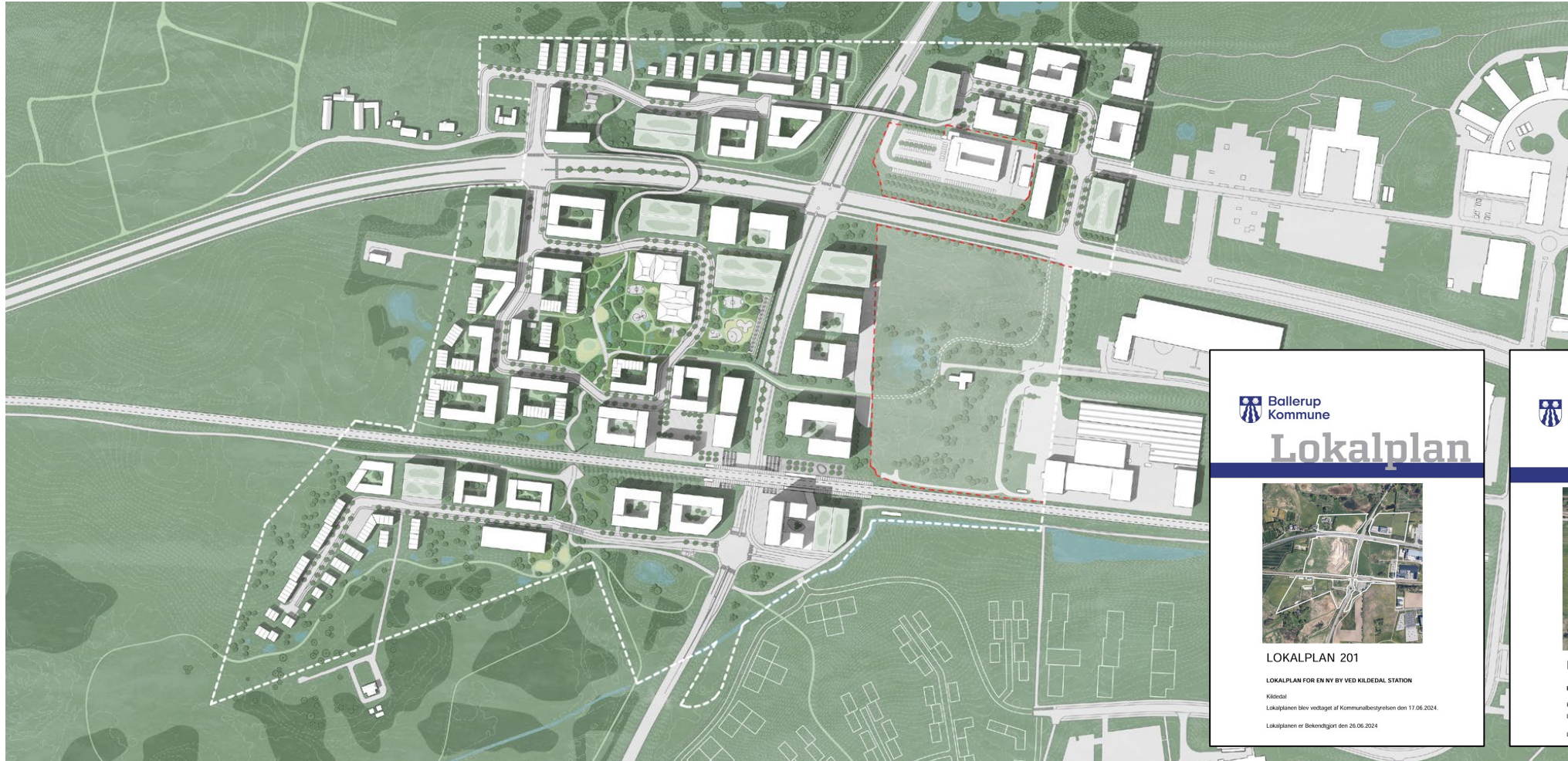
Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

Følgende projekter gennemføres:

- Kildedal By
- Telegrafkvarteret, 1. etape
- Skovlunde Center Nord afsluttes



Kildedal By



 Ballerup
Kommune


Lokalplan



LOKALPLAN 201

LOKALPLAN FOR EN NY BY VED KILDEDAL STATION

Kildedal
Lokalplanen blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17.06.2024.
Lokalplanen er Bekendtgjort den 26.06.2024

 Ballerup
Kommune

Lokalplan



LOKALPLAN 207

BOLIGER VED KILDEDAL STATION

Kildedal
Lokalplanen blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17.06.2024.
Lokalplanen er Bekendtgjort den 26.06.2024

Telegrafkvarteret – et blandet bykvarter

Telegrafvej 9

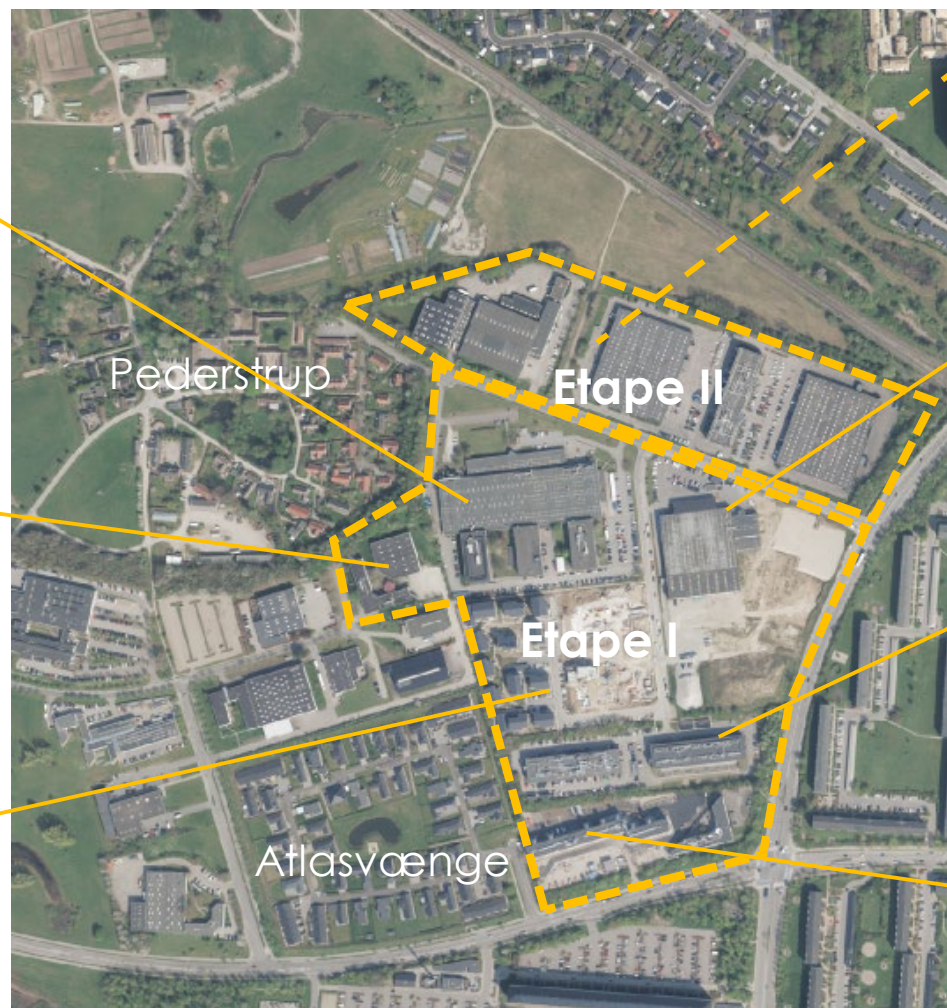
Lokalplanlagt til boligformål
ca. 400 boliger
- endnu ikke udnyttet

Baltorpbakken 14

Lokalplanlagt til boligformål
Ca. 90 boliger
- endnu ikke udnyttet

Postgrunden/Telegrafvej 7B

Etageboliger
undervejs/færdigt



Etape II

Fremtidig anvendelser og
bebyggelsestæthed skal
fastlægges

Bosch

Nyt hovedsæde undervejs
– rummelighed til mere

Telegrafkollegiet

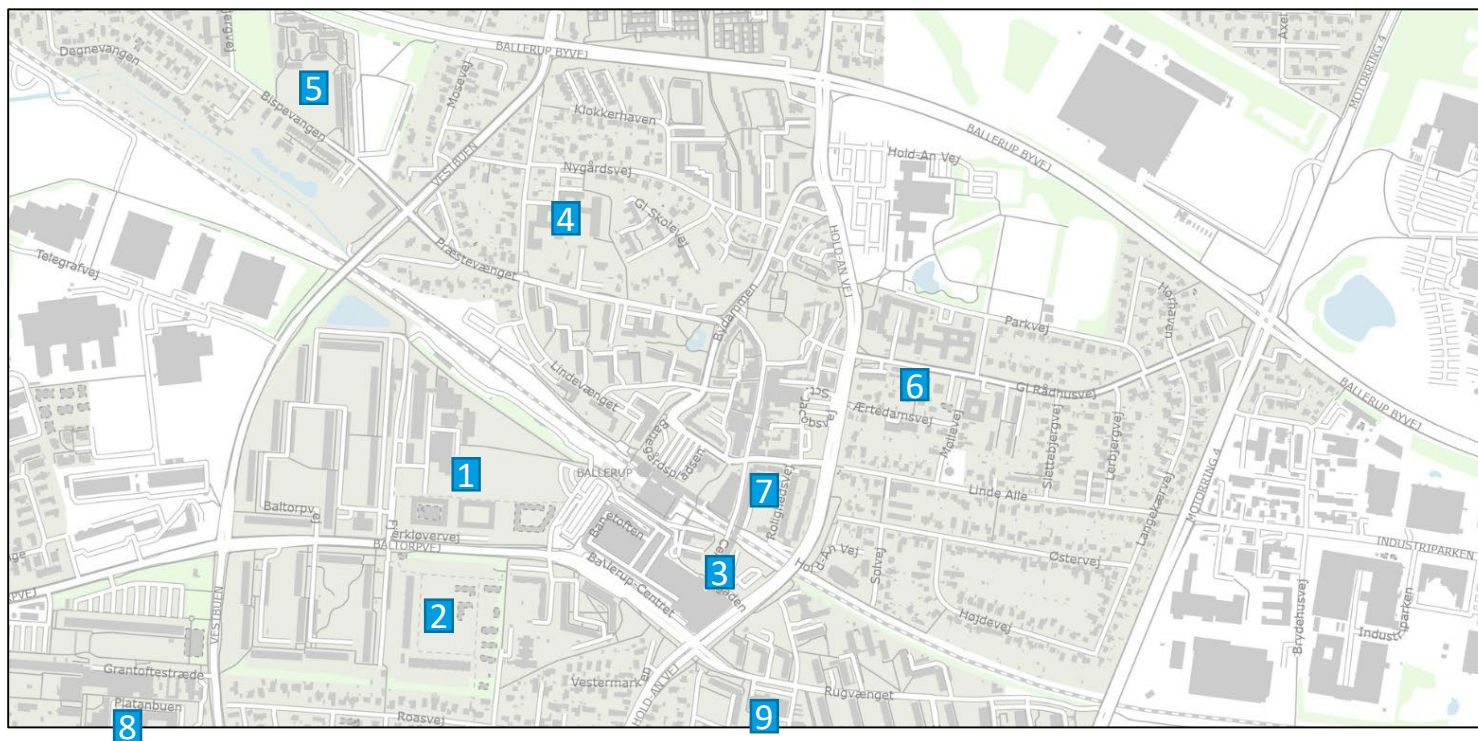
Kollegie i tidl.
erhvervsejendom

Nordlyset

Nye etageboliger i tidl.
erhvervsejendom

Boligprojekter i Ballerup bymidte

- indflyttet, under opførelse eller under planlægning



1) Parkkvarteret

500 private lejeboliger, er indflyttet.

2) Ellebo

294 almene og 100 private lejeboliger, er indflyttet

3) Stationsgården

20 almene taglejligheder, færdiggøres 2026

4) Toffehaven

49 plejeboliger. 2 boliger færdiggøres i 2025, 47 boliger færdiggøres i 2027

5) Bispevangen

42 almene etage/tæt lav, færdiggøres i 2026

6) Gl. Rådhusvej

10 tæt lav – privat, færdiggøres i 2025

7) Lindevang

24 lejligheder - netto 3 nye lejligheder, færdiggøres i 2028

Andre projekter

8) 'Hulahop' – nyt børnehus

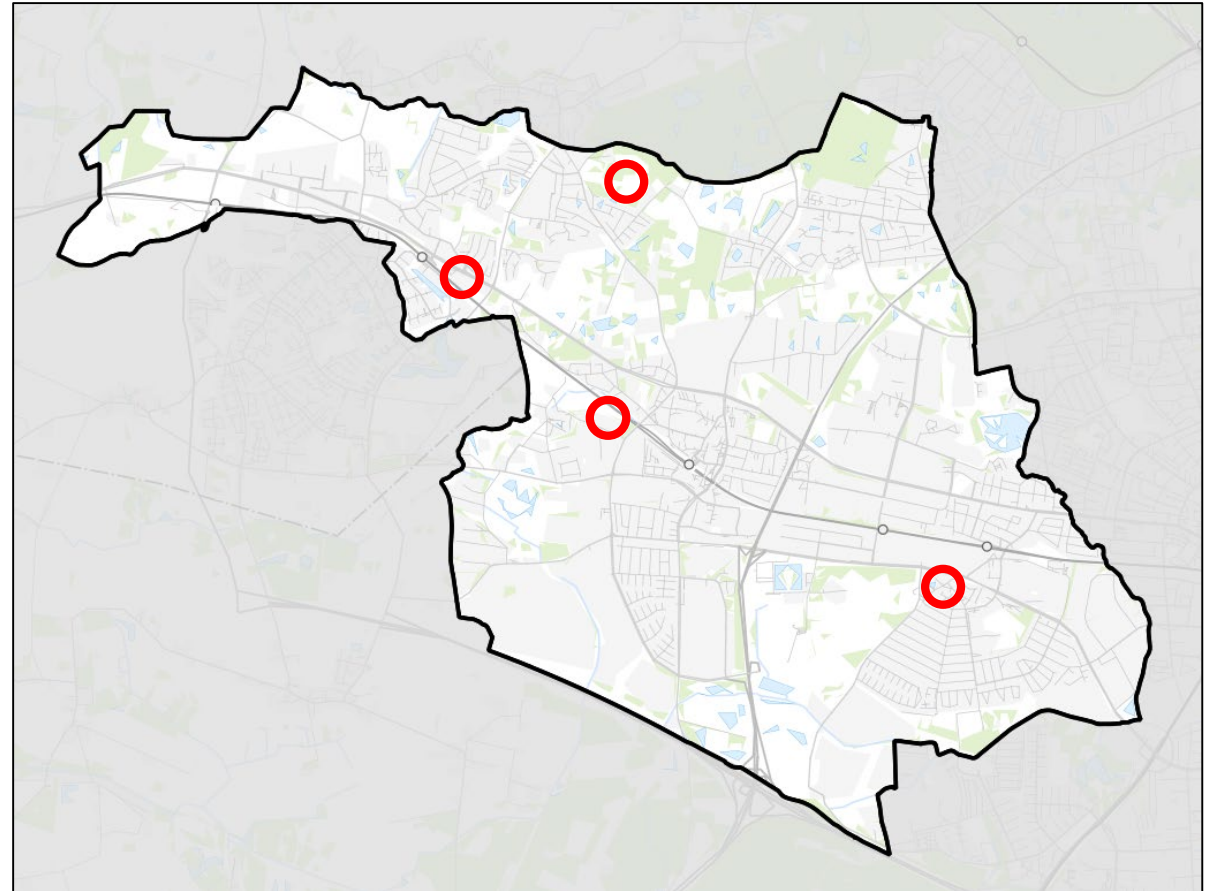
9) Indskolingshus/BFO på Rugvænget Skole

Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

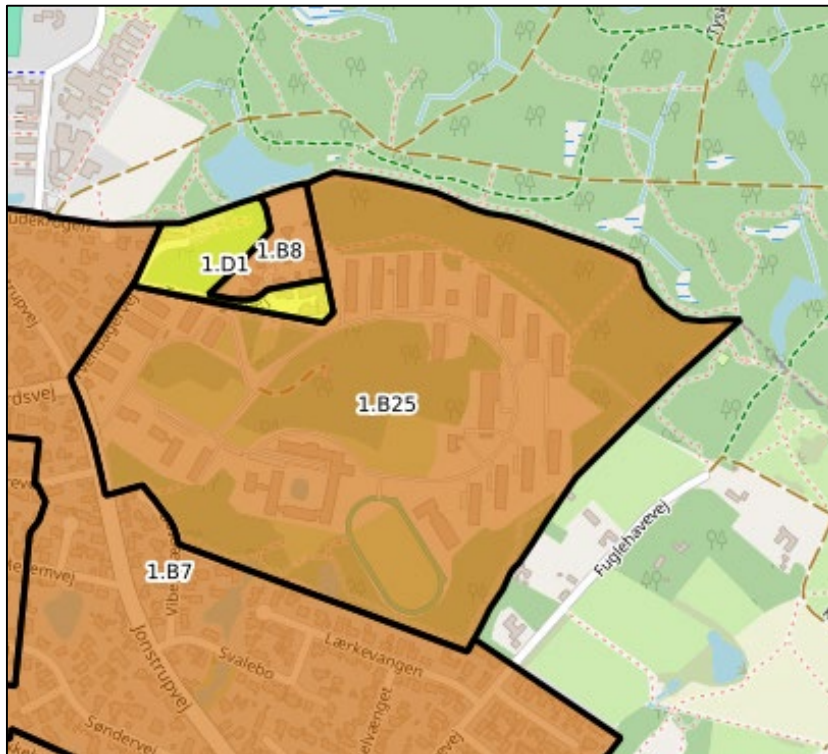
Følgende projekter udsættes:

- Jonstruplejren
- Måløv Stationsområde/Hindsgaul
- Telegrafkvarteret, Etape II (Telegrafvej nord)
- Skovlunde Center Syd

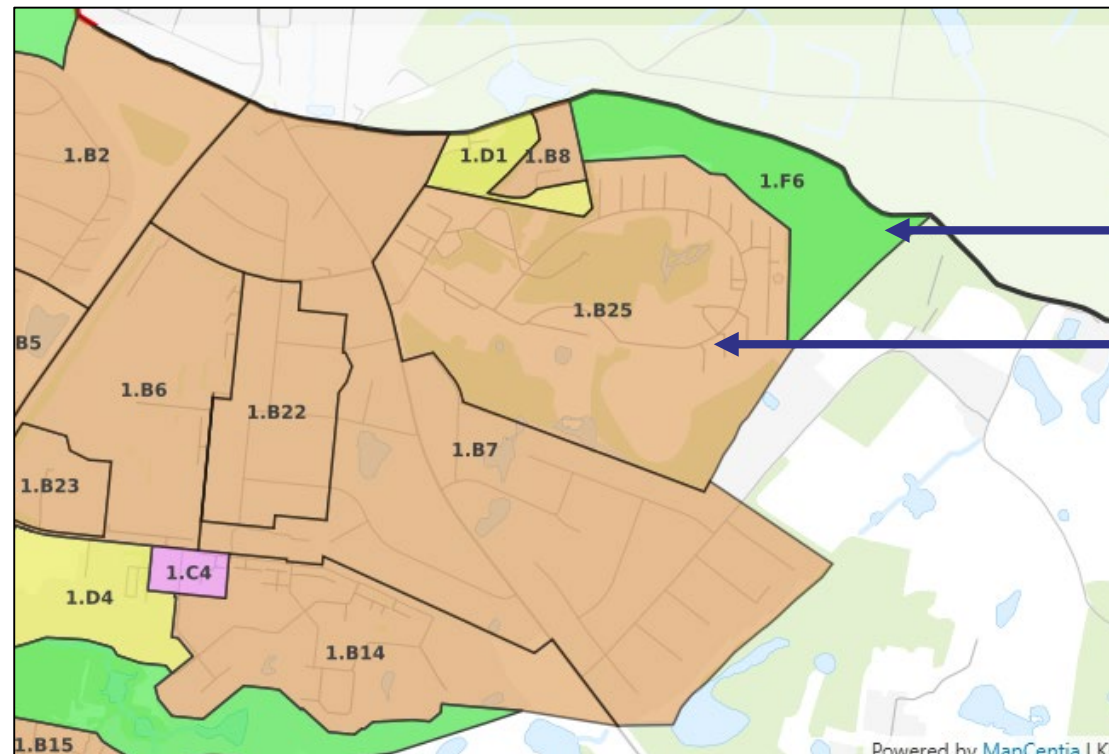


Jonstruplejren

- Eneste ramme, der er væsentligt ændret



Kommuneplan 2020



Forslag til Kommuneplan 2025

Rammen 1.B25 er arealmæssigt blevet mindre
Der er tilføjet en ny ramme 1.F6, som er udlagt til rekreative formål

Forbliver i landzone

Overføres til byzone

Jonstruplejren

- Eneste ramme, der er væsentligt ændret

KOMMUNEPLAN 2020

1.B25

Anvendelse: Boligområde

Bebyggelsesprocent:

Maks. **25**

(Omregnet til etagemeter var det ca. 75.000 m²)

Maksimalt antal etager: **3**

ÆNDRET!

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2025

1.B25

Anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, almene boliger, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, nærrekreativt område, område til offentlige formål

Maksimalt etageareal:

40.000 m² - maks. 32.000 etagemeter til boligformål.

Maks. antal 250 boligenheder, heraf min. 50 almene boliger.

Maks. antal etager 1-2
- evt. enkelte steder 3 etager.

Tema: Byudvikling

- Byudviklingens rækkefølge

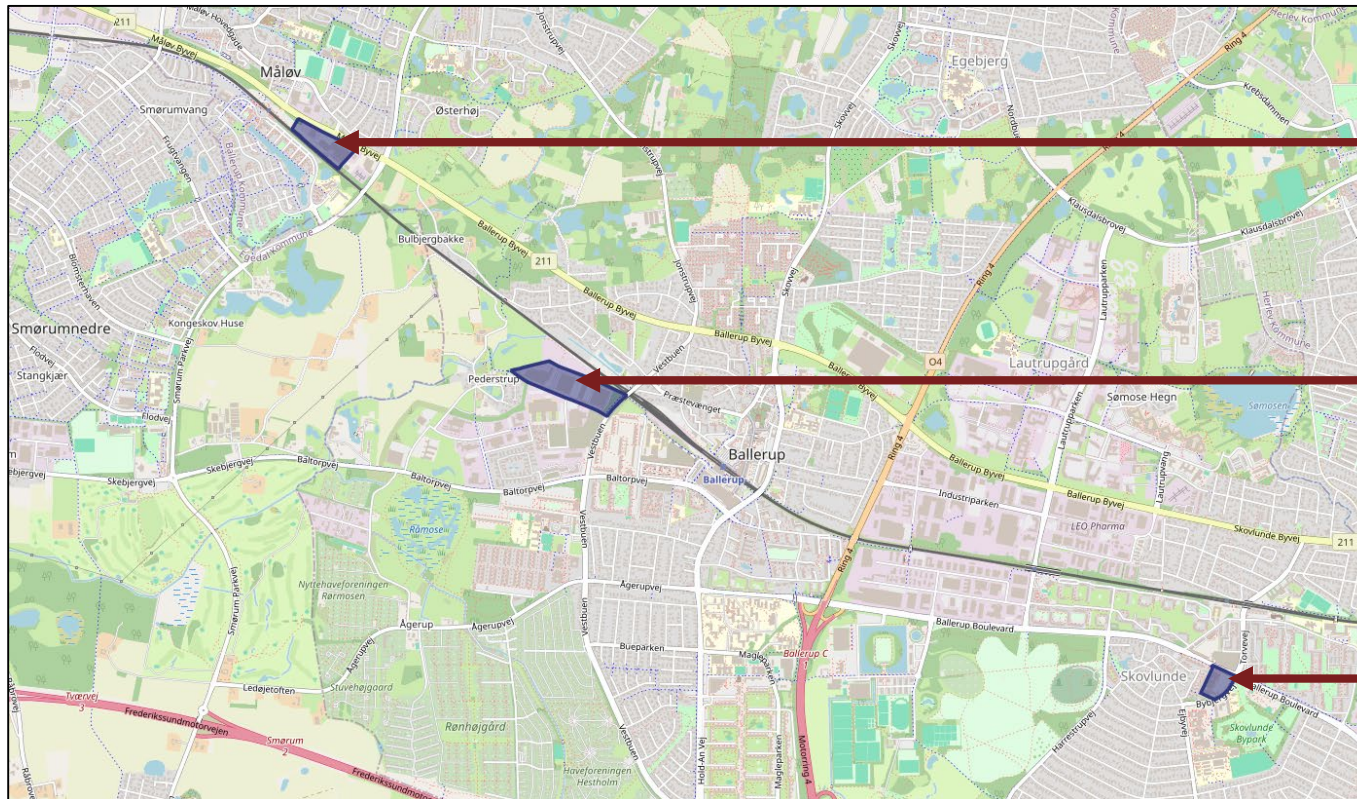


- Rækkefølgebestemmelser giver kommunen mulighed for at nægte at tilvejebringe en lokalplan.
- Uden rækkefølgebestemmelser har kommunen pligt til at udarbejde et lokalplanforslag.
- Formålet er, at kommunen kan styre byudviklingen og sikre at det sker i et hensigtsmæssigt tempo, samt at den er økonomisk afstemt med kommunens budgetlægning.

Tema: Byudvikling

- Byudviklingens rækkefølge

Arealer omfattet af en rækkefølge – udvikling først mulig efter 2029



STATIONSOMRÅDET I MÅLØV

- Er planlagt til boligformål.
- Ændret infrastruktur nødvendig
- Kapacitetsbehov i skoler/institutioner

TELEGRAFKVARTERET, Etape II – Telegrafvej nord

- Kommuneplanen giver mulighed for anvendelse til boligformål.
- Kapacitetsbehov i skoler/institutioner.
- Afvente vurdering af boligbehov og behov for andre byfunktioner.

SKOVLUNDE CENTER SYD

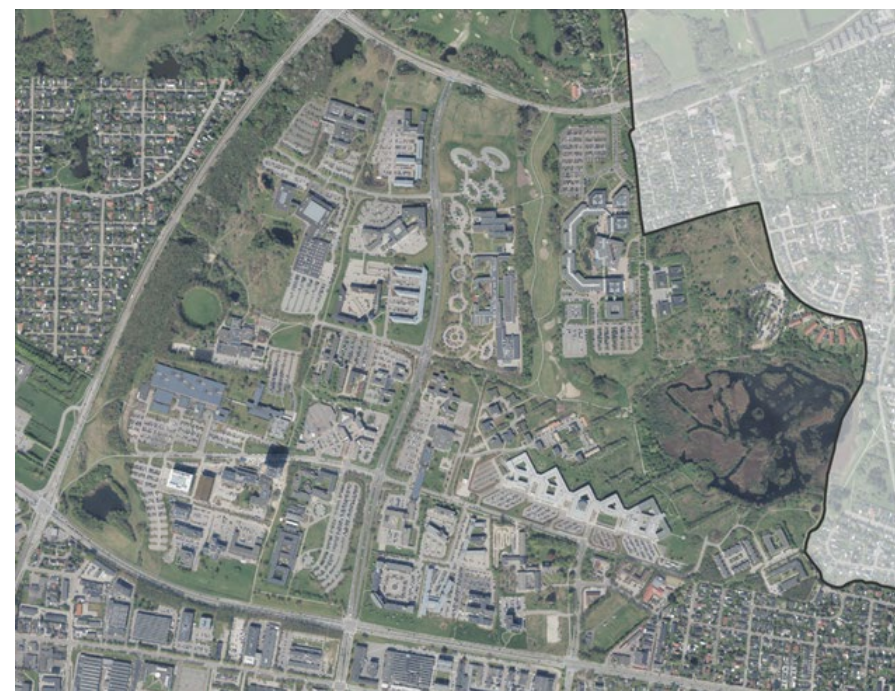
- Kommuneplanen giver mulighed for yderligere detailhandel
- Udvikling afventer evt. revision af helhedsplan/ vurdering af trafikale ændringer og behovet for byfunktioner.

Helhedsplan for Lautrup

- Erhvervskvarteret Lautrup, der rummer en af landets største koncentrationer af højteknologiske virksomheder, samt gymnasium og uddannelsesinstitutionen DTU.
- Udfordret af trængsel
- Lautrup skal forblive attraktiv og der skal være plads til udvikling.
- Helhedsplan skal sikre effektive mobilitetsløsninger og sætte rammer for bymæssig fortætning og byliv.

Hvad er en helhedsplan?

- En uformel plan, som lægger de overordnede principper for udviklingen.
- Giver ikke ret til at gennemføre store bygge- og anlægsprojekter
- Evt. senere ændring af kommuneplanen ændres og ny lokalplanlægning



3.E1 - Stationsnært erhvervsområde ved Ring 4 (Toms)



ANVENDELSE

Generel anvendelse: **Erhvervsområde**

Specifik anvendelse:

Fællesanlæg, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, industri, tung industri

ZONESTATUS - byzone

BEBYGGELSESMOMFANG

Bebyggelsesprocent **50%**

Rumfangsbestemmelse (m³ pr. m²) **3**

Maksimal højde: **12 m**

UDSTYKNING – Min. udstykningsstørrelse: **5000 m²**

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for området under hensyntagen til den eksisterende erhvervsbebyggelse og dennes haveanlæg.

Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

Tema: Byliv og fællesskaber

- Offentlige funktioner og service bidrager til den levende by

Eksempler på nye retningslinjer

- Offentlige funktioner med forventede høje besøgstal lokaliseres, hvor det bedst muligt understøtter bylivet.
- Adgang til offentlige funktioner skal først og fremmest være på de gåendes og de cyklendes præmisser, og funktionerne skal så vidt muligt placeres i nærheden af kollektiv transport.
- Kulturinstitutioner såsom biografer, teatre og andre oplevelsesøkonomiske erhverv skal lokaliseres i eller nær bymidter og bydelscentre, samt i området ved Energivej/Tempovej. God tilgængelighed til offentlig transport.
- Liberale erhverv (lægehuse og tandlægeklinikker) med høje besøgstal skal fortrinsvis lokaliseres i eller nær bymidter og bydelscentre.
- Der skal sikres en god tilgængelighed til kollektiv transport, når der planlægges for erhvervstyper inden for sundhedsområdet.

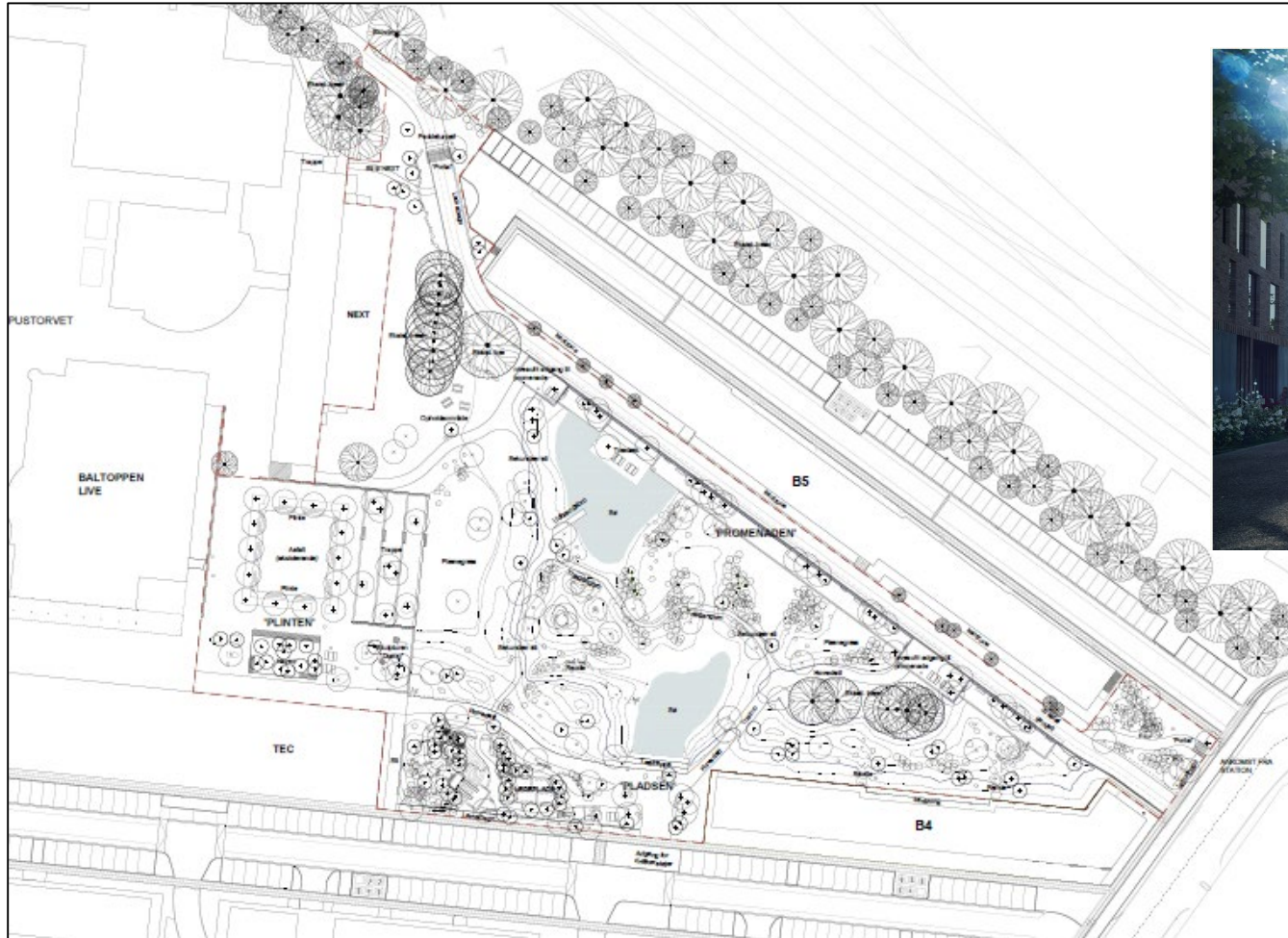


Kommunens bygge- og anlægsprojekter bidrager til den levende by!

Centrumgaden syd skal også renoveres, etape II + Ny biblioteksfacade



Ny park i bymidten + renovering af Baltoppen Live



Tema: Landskaber, kulturarv og bevaring

- Kulturhistoriske bevaringsværdier

- Kulturhistoriske bevaringsværdier skal indgå i vurderingsgrundlaget, når der planlægges for nybyggeri og byudvikling.
- Inden der igangsættes byggeri, anlægsarbejder eller andre indgreb, der i væsentlig grad vil påvirke oplevelsen eller kvaliteten af kulturhistoriske bevaringsværdier, kulturhistoriske elementer eller helheder, skal der foretages en konkret vurdering af, om disse indgreb vil være i strid med hensynet til bevaringen af kulturarven.
- Inden for udpegede kulturhistoriske bevaringsværdier må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det indebærer, at områdets kulturværdier forringes. Nybyggeri inden for udpeget kulturhistoriske bevaringsværdier skal tilpasses den kulturhistoriske sammenhæng.



Tema: Landskaber, kulturarv og bevaring

- Kulturhistoriske bevaringsværdier

Nye udpegninger i og nær Ballerup

HF Hestholm - kolonihaveområde

Bevaringsværdig pga. den overordnede struktur med stjerneformede områder, alléer med de stynede træer og grønne mellemzoner giver området en helt særlig karakter.

Digterparken

Særlig identitet knytter sig både til det karakteristiske, stramme vejnet og til de landskabelige kvaliteter med store fællesområder med søer, kastanjeallé og de enkelte parcelers forhaver og hække.

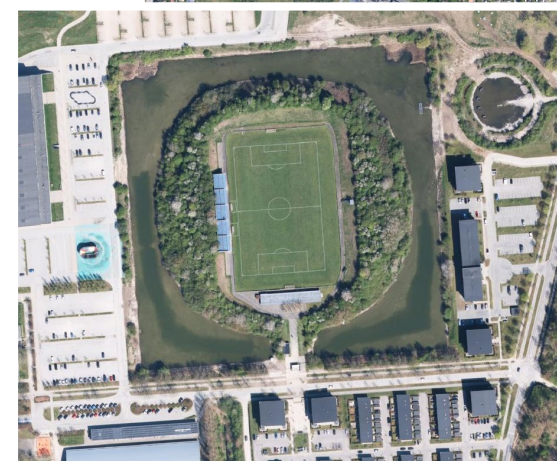
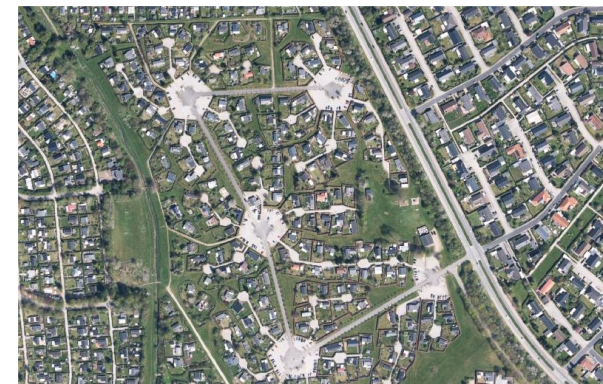
Idrætsbyens stadion anlæg m. voldgrav

Bevaringsværdien ligger i den geometrisk afklarede situationsplan med de grønne elementer omkring selve stadion og voldgraven som en integreret del af anlægget.

Bykvarteret Egebjerggård

Områdets bymæssighed er en bærende bevaringsværdi understøttet af bebyggelsesstrukturen med bebyggelserne ud til gaden, de integrerede kunstværker. Landskabet med de to søer og princippet med de omgivende landskaber, der møder bygaden er karakteristiske og værdifulde træk.

(Pederstrup var allerede udpeget bevaringsværdig)



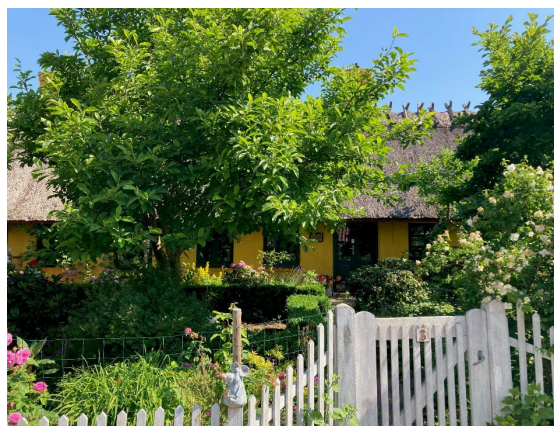
Tema: Landskaber, kulturarv og bevaring

- Bevaringsværdige bygninger

- Bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan, må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- De udpegede bygningers bevaringsværdi skal beskrives i forbindelse med lokalplanlægning.
- Ved ny lokalplanlægning skal der tages stilling til, om lokalplansområdet indeholder bebyggelse, der bør udpeges bevaringsværdig.

Nye udpegninger i Ballerup

- Tidligere Teknisk Skole, Bydammen 9, Ballerup
- Stråtækt hus, Schwenckestræde 12, Ballerup
- Stråtækt hus, Skolehaven 1, Ballerup
- Stråtækt hus, Skolehaven 3, Ballerup
- Møllens hovedbygning, Gl. Rådhusvej 32, Ballerup
- Lautrupgård, Lautrupvej 2, Ballerup
- Rugvængets Skole (Baltorpskolen, afd. Rugvænget)

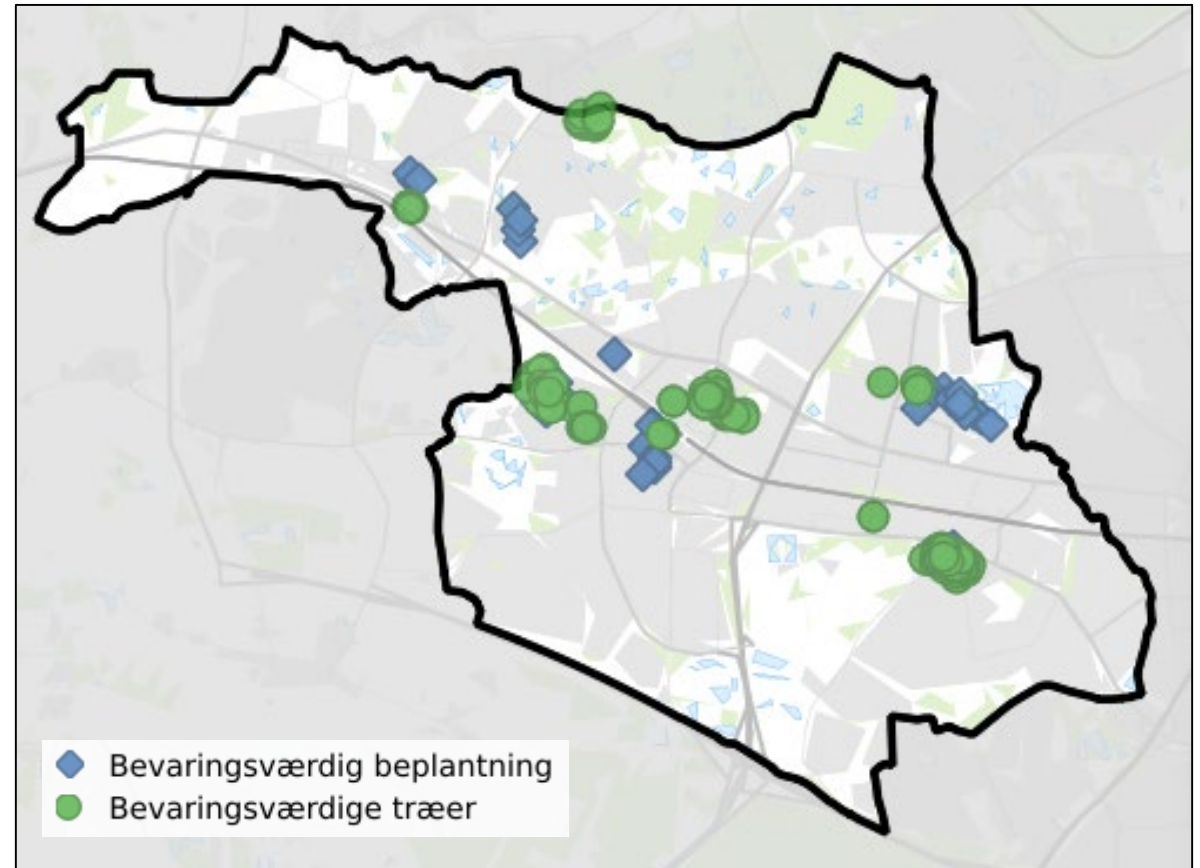


Skolevænget 1 og 3, Ballerup

Tema: Landskaber, kulturarv og bevaring

- Bevaringsværdige træer

- Eksisterende træer og anden beplantnings bevaringsværdi skal indgå i den tidlige fase i planlægning for nye byudviklingsprojekter.
- Bevaringsværdige træer og beplantning skal sikres bevaret – eller om nødvendigt erstattet - ved fastsættelse af bestemmelser herom i lokalplaner.



Tema: Natur, vand og klimatilpasning

Afsnit: Grønt Danmarkskort

Prioritering af naturindsatsen med Grønt Danmarkskort:

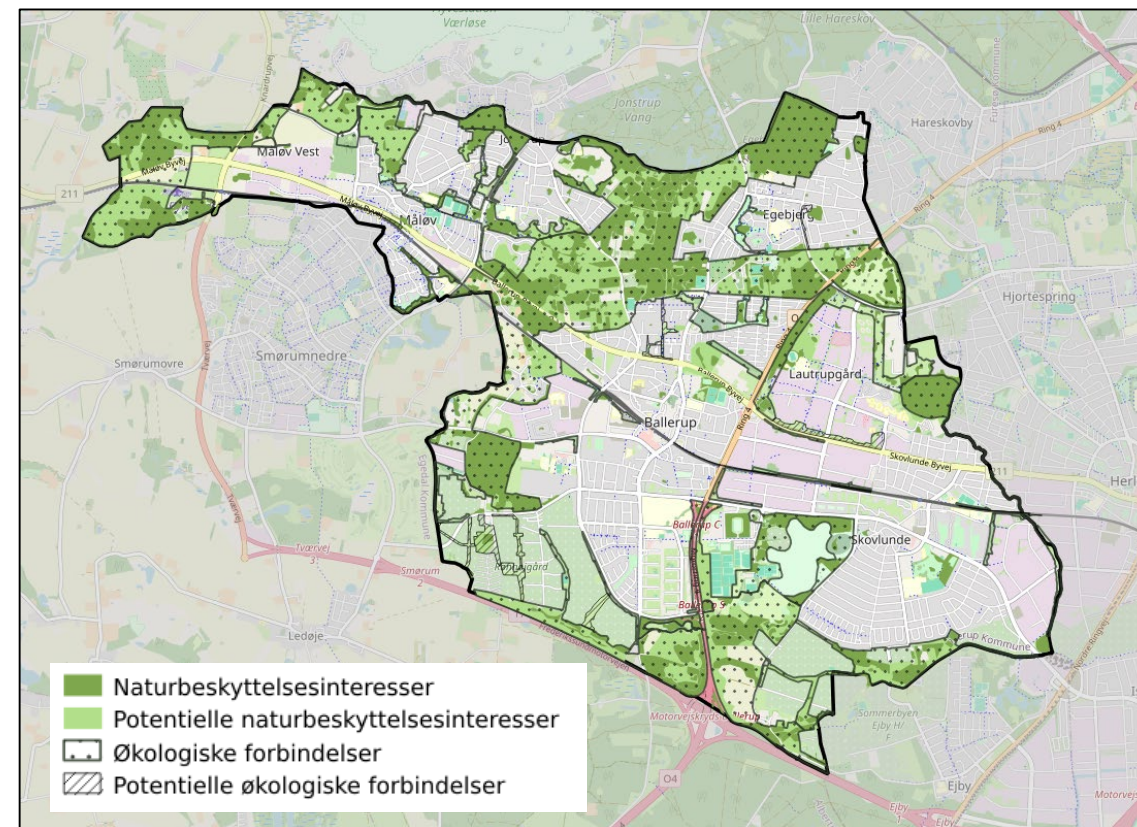
- Sikre og styrke eksisterende værdifuld natur
- Skabe og styrke sammenhængen mellem eksisterende værdifulde naturområder
- Sikre og forbedre vilkårene for beskyttede arter
- Give mulighed for oplevelse og formidling af naturområderne.

Arealer udpeget naturbeskyttelsesinteresser

- Naturen har udviklet sig til naturtyper, som er beskyttet af naturbeskyttelsesloven.
- 570 ha - udpegningen er øget med 69 ha
- Konsekvens - ikke så mange arealer udlagt til 'potentielle' naturbeskyttelsesinteresser.

Arealer udpeget økologiske forbindelser

- 1.152 ha - 49 ha mere end i Kommuneplan 2020.
- Fejlrettelser og tilføjelser



Tema: Natur, vand og klimatilpasning

Afsnit: Lavbundsarealer

Lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder

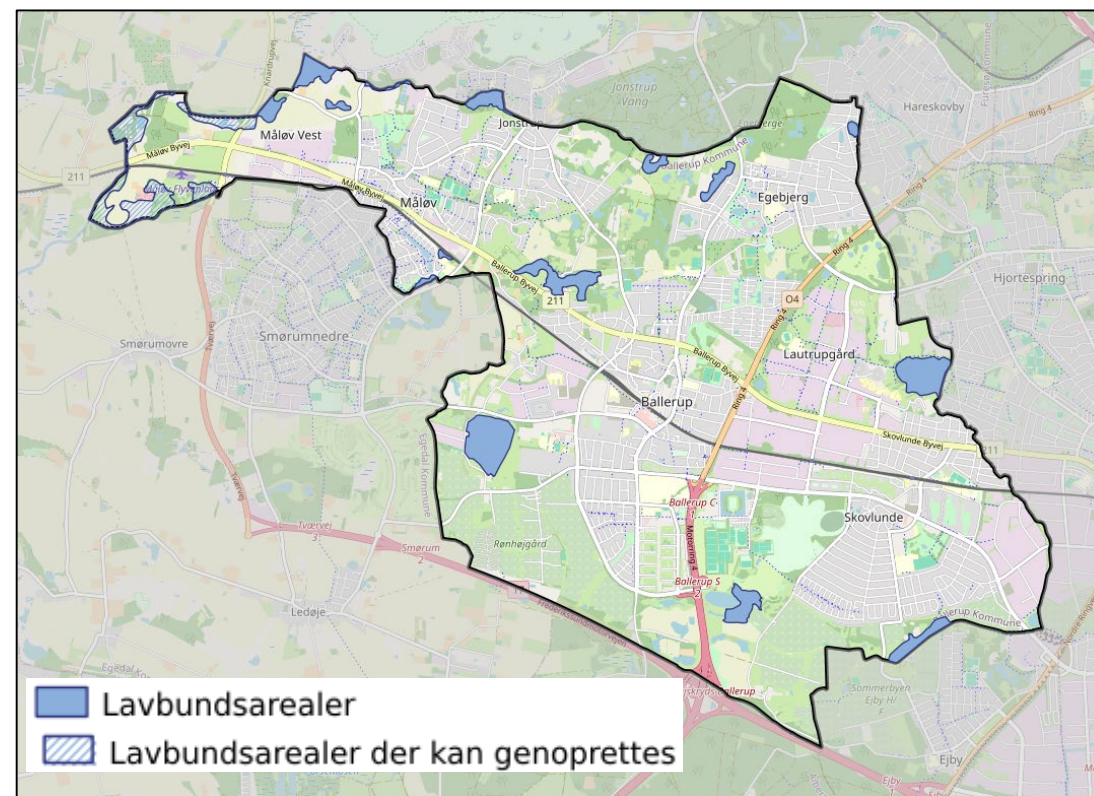
Der må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., der forhindrer at det naturlige vandstands niveau kan genskabes eller som forringer eksisterende natur eller mulighederne for fremtidig naturgenopretning.

Lavbundsarealer

Byggeri og anlæg skal så vidt muligt undgås. Der kan gives tilladelse til naturgenopretningsprojekter samt klimatilpasningsprojekter, såsom bassiner til forsinkelse eller rensning af regnvand.

Lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes udgjorde i Kommuneplan 2020 i alt 111 ha.

Med nye udpegninger udgør det samlede areal nu i alt 139 ha.



Lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes
Kommuneplan 2025

Tema: Trafik og mobilitet



Flere nye retningslinjer til trafik og mobilitet

Skal fremme bæredygtige transportformer iht. Klimapolitikken

Eksempler på nye retningslinjer:

- Ved planlægning for nye boliger og erhverv, skal der som udgangspunkt udarbejdes en mobilitetsplan, der redegør for parkeringsløsninger, cykel- og gangforbindelser samt tiltag, der understøtter bæredygtig mobilitet.
- Der skal generelt prioriteres tilgængelighed, fremkommelighed og trafiksikkerhed for cykler, gående og brugere af den kollektive trafik ved planlægning af intensive byfunktioner.

Tema: Trafik og mobilitet



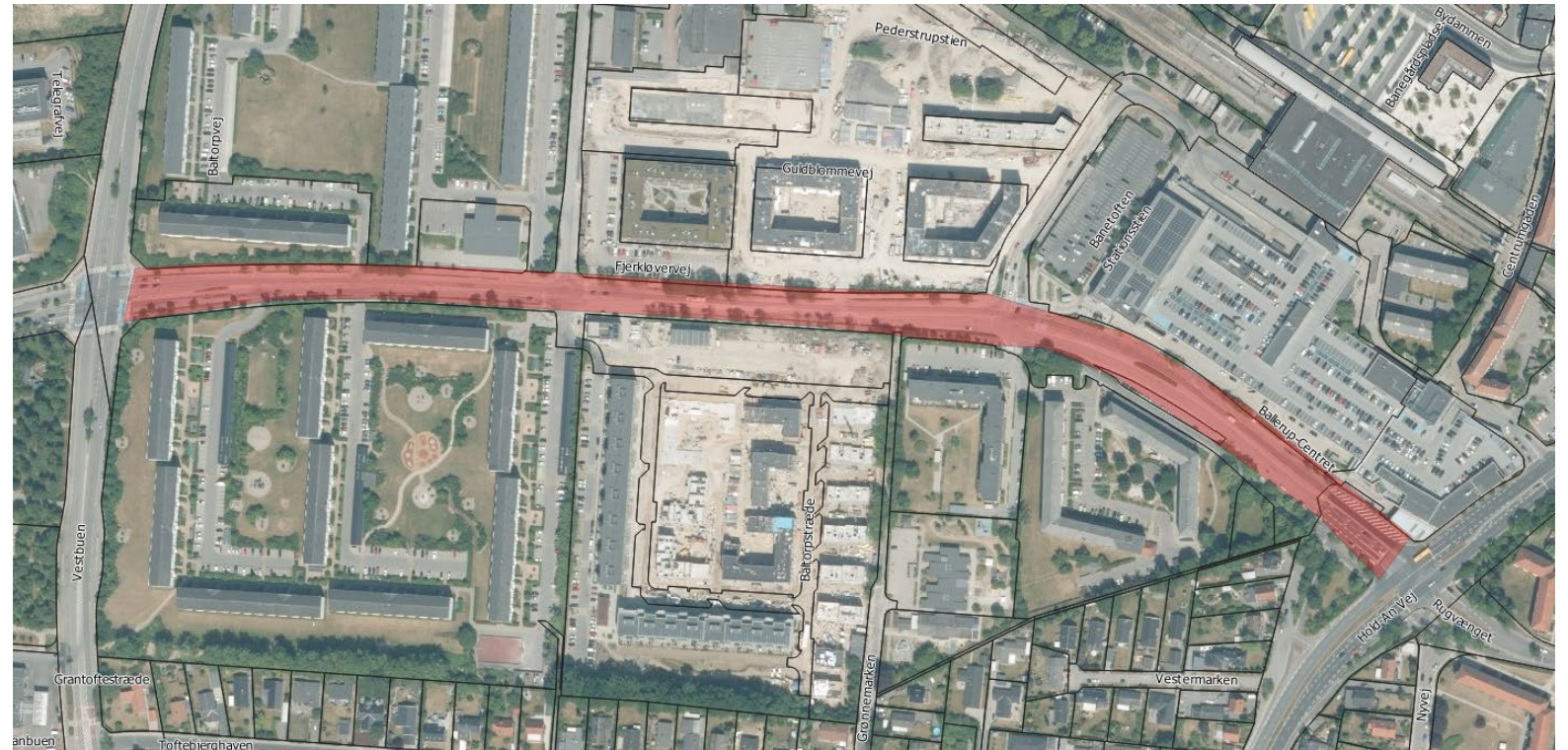
Flere nye retningslinjer til trafik og mobilitet

Skal fremme bæredygtige transportformer iht. Klimapolitikken

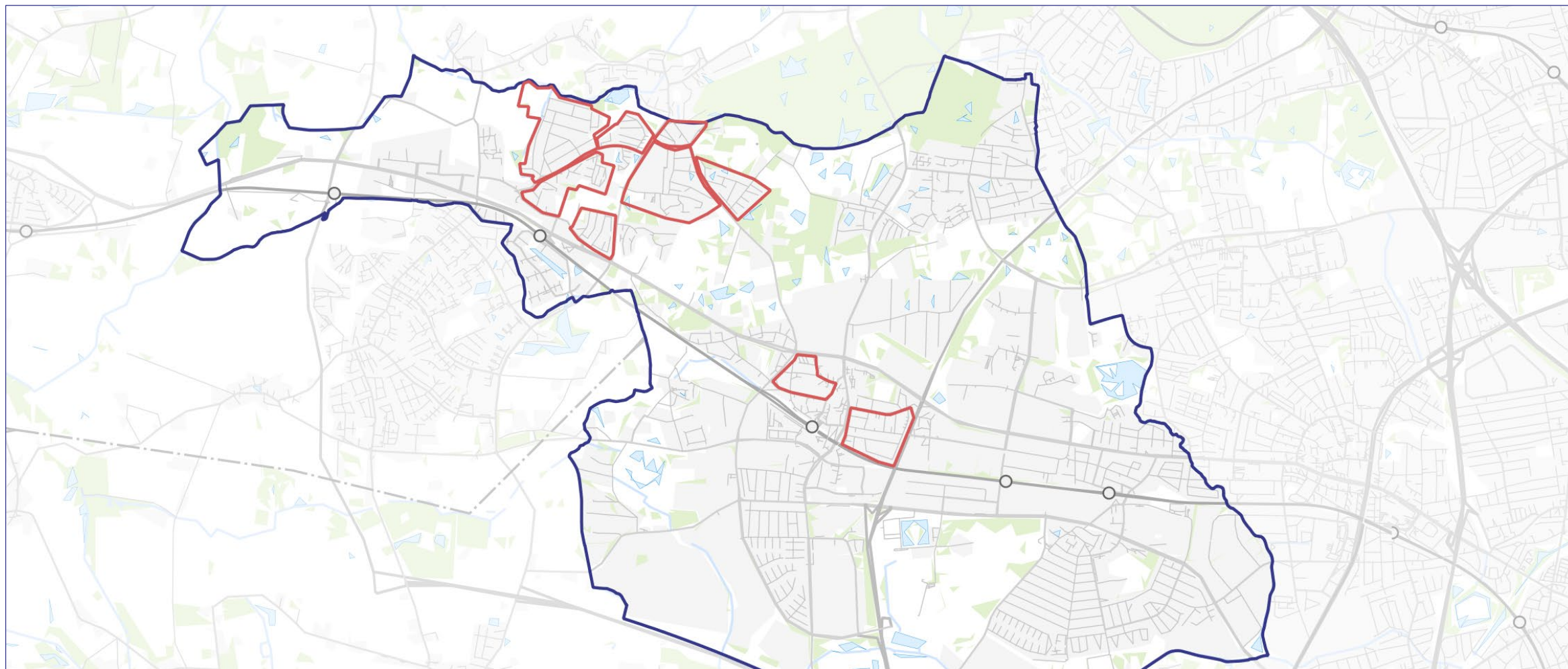
Eksempler på nye retningslinjer:

- Ved planlægning for nye boliger og erhverv, skal der som udgangspunkt udarbejdes en mobilitetsplan, der redegør for parkeringsløsninger, cykel- og gangforbindelser samt tiltag, der understøtter bæredygtig mobilitet.
- Der skal generelt prioriteres tilgængelighed, fremkommelighed og trafiksikkerhed for cykler, gående og brugere af den kollektive trafik ved planlægning af intensive byfunktioner.

Hold-An Vej og Baltorpvej forskønnes

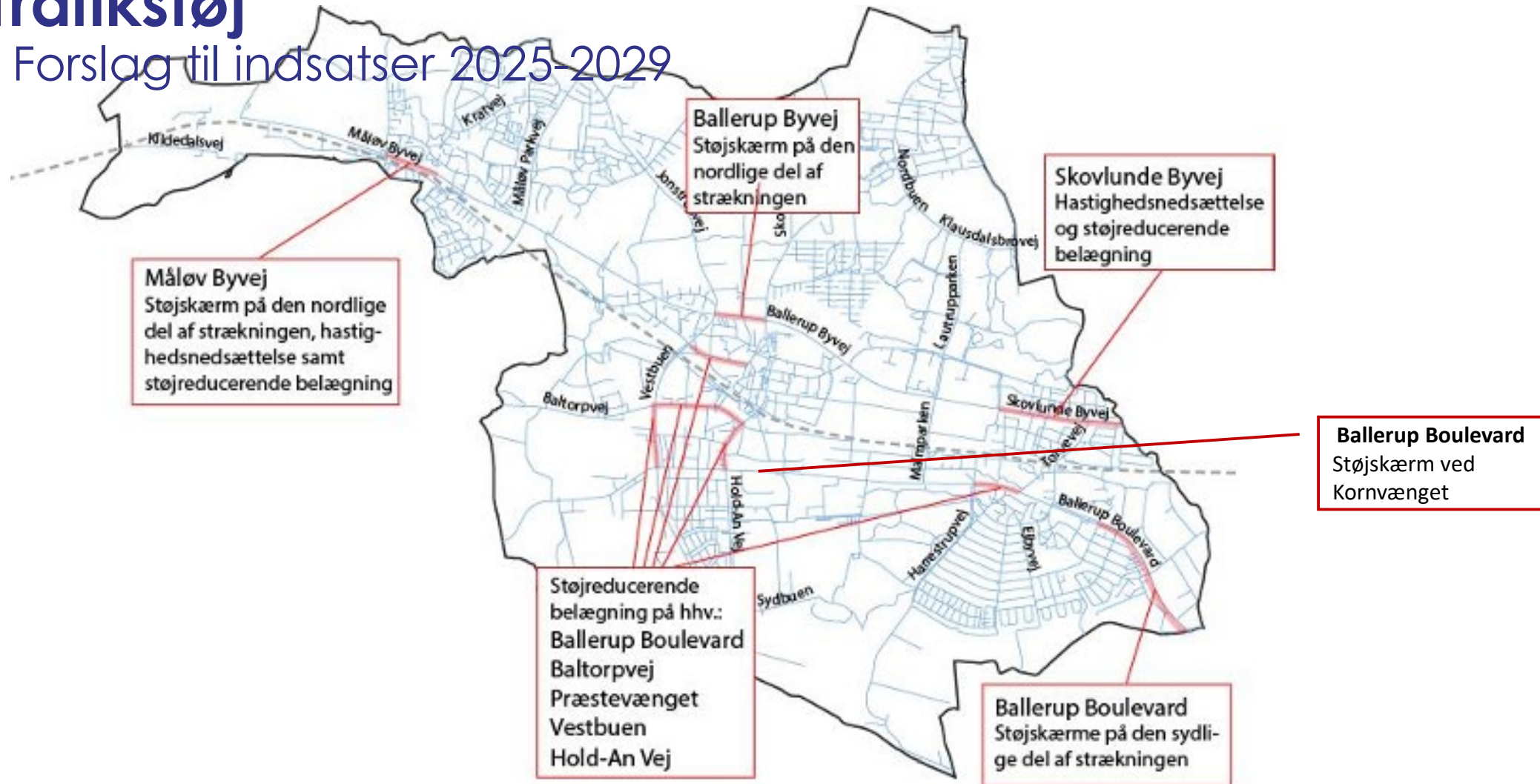


Hastighedsdæmpning



Trafikstøj

- Forslag til indsatser 2025-2029



Høringssvar

Send et hørings svar til Kommunalbestyrelsen

Alle hørings svar fremlægges for kommunalbestyrelsen

Hørings svar fra private anonymiseres inden det offentliggøres – men skriv dine kontaktoplysninger!

Et hørings svar kan både være:

- **En indsigelse** (Jeg er imod, at...)
- **Et ændringsforslag** (Jeg foreslår, at formuleringen i retningslinje nr. xxx ændres til..., fordi...)
- **En bemærkning** (Hvorfor planlægges der ikke for flere fortove?)

Kommuneplan 2020 og Forslag til Kommuneplan 2025 finder du her: www.ballerup.dk/kommuneplan

Send dit hørings svar til byplan@balk.dk **senest den 26. februar.**

Læs mere om høringen på www.ballerup.dk/blivhoert under 'høringer'.