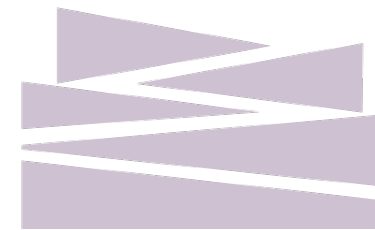




Forslag til Kommuneplan 2025

Kulturhus Måløv, 8. januar 2025



Dagsorden

- Hvad er en kommuneplan?
- Mål for kommunens fysiske udvikling og forvaltning
- Forslag til Kommuneplan 2025 med en lokal vinkel

- Introduktion til den digitale kommuneplan og hvordan den læses, forstås og anvendes
- Det gode høringssvar

5 minutters pause – omkring kl. 20

- Spørgsmål og debat i plenum

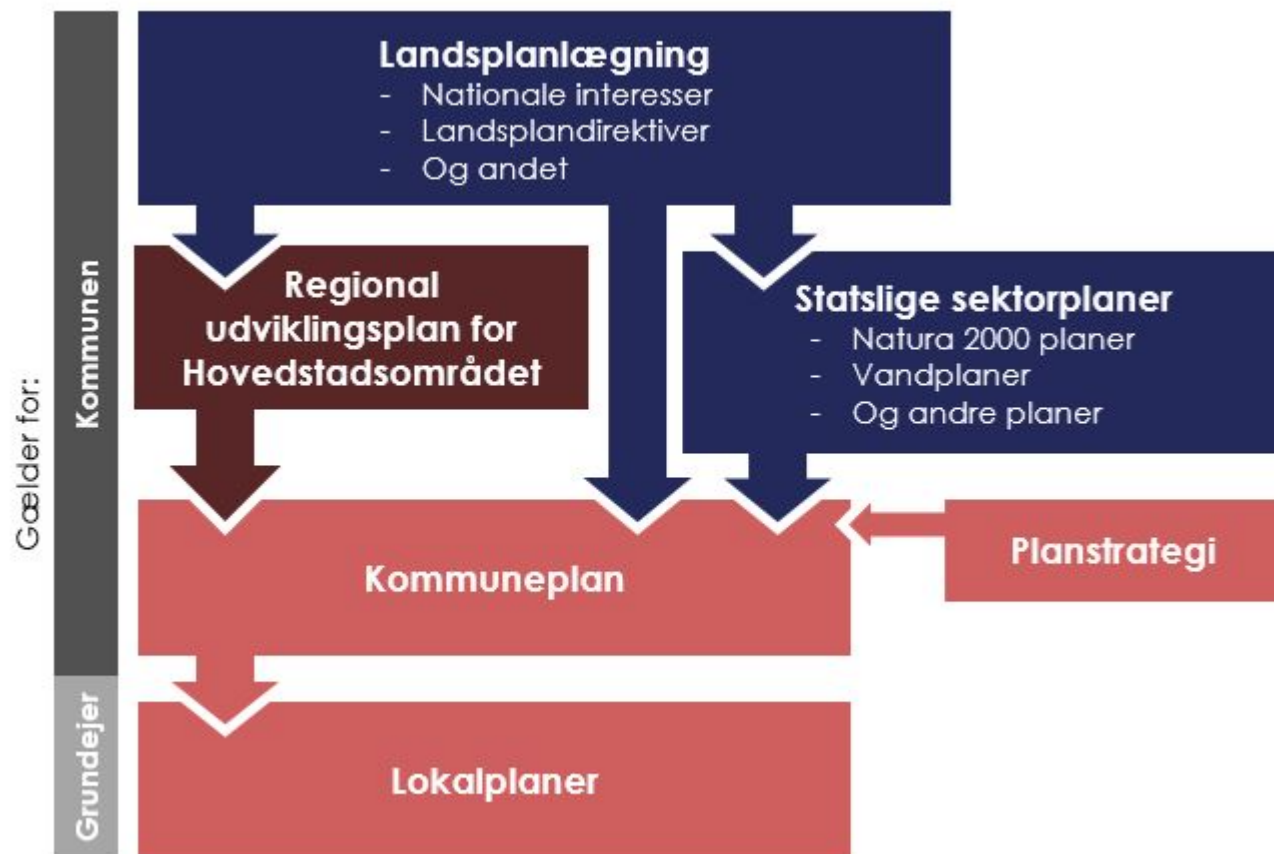
Tak for i aften – omkring kl. 20:30

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

- med fokus på Kildedal, Måløv og Østerhøj

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



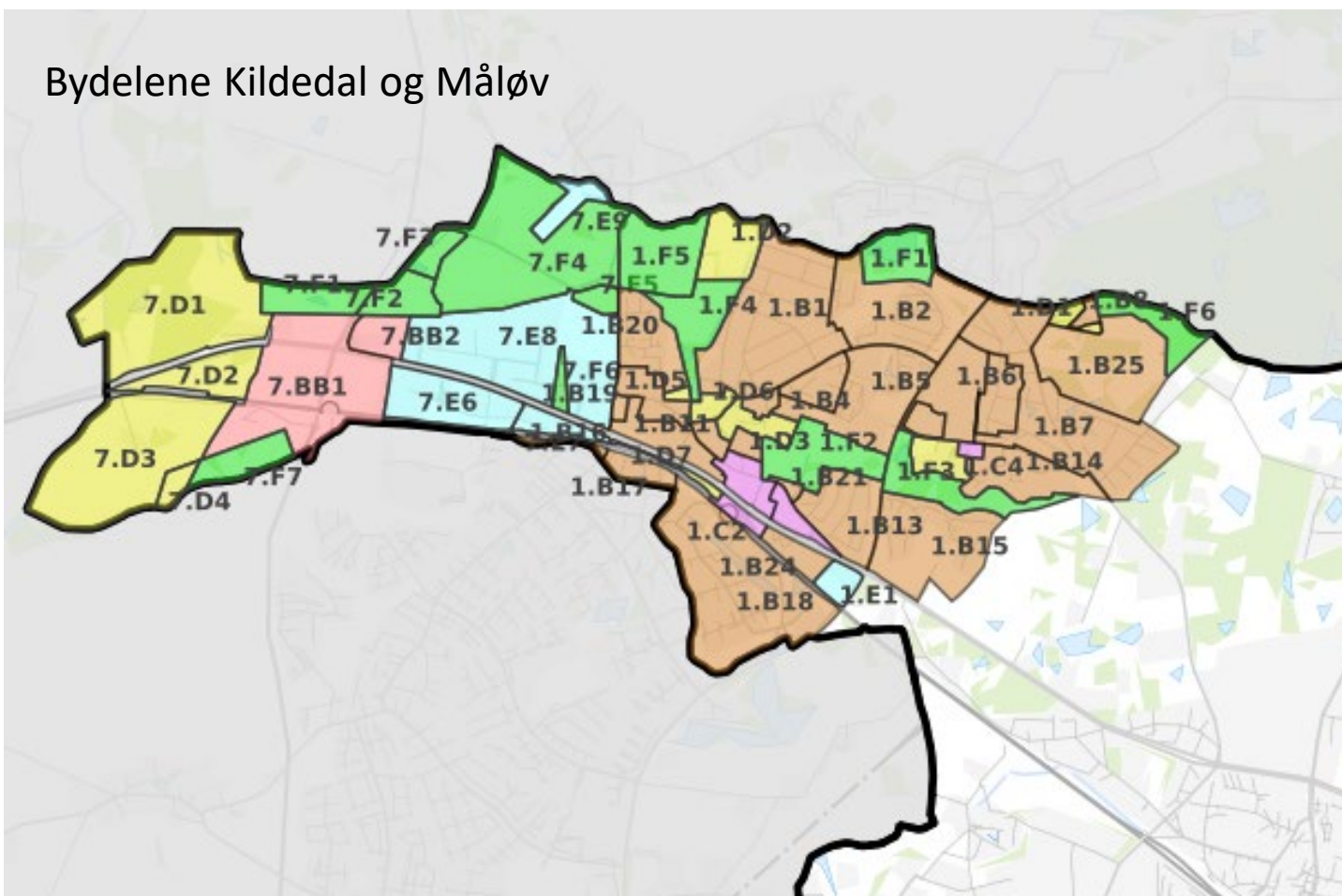
6. TRAFIK OG MOBILITET



7. ENERGI, MILJØ OG TEKNISKE ANLÆG

Kommuneplanens rammer

Bydelene Kildedal og Måløv



Rammeområde 7

- Blandet bolig og erhverv
- Erhvervsområde
- Rekreativt område
- Område til offentlige formål

Rammeområde 1

- Boligområde
- Erhvervsområde
- Centerområde
- Rekreativt område
- Område til offentlige formål

Eksempel på en ramme

Kort: Viser rammens afgrænsning

Anvendelse: Hvad området må anvendes til

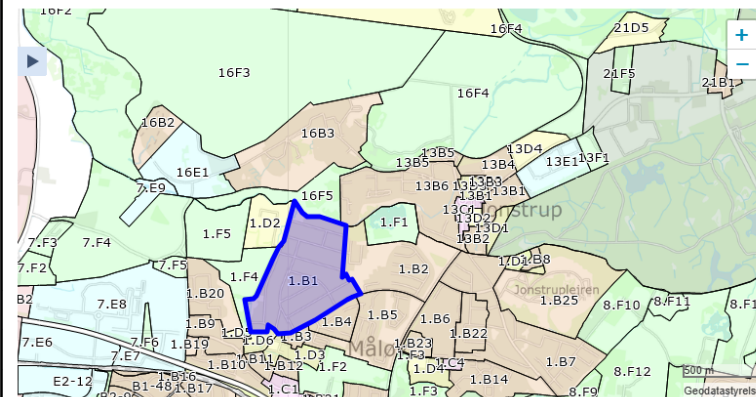
Zonestatus: Områdets fremtidige zonestatus ved lokalplanlægning – Byzone, landzone og sommerhusområde

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

1.B1 - Haveboligområde mellem Kratvej og Værebro Å.



ANVENDELSE

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål, daginstitutioner, regnvands- og klimaanlæg**

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

BEBYGGELSESMANG

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

Maksimalt antal etager er **1,5**

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v. Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Bebyggelse skal opføres 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage.
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, fortætning og omdannelse



Nye retningslinjer

- Byudvikling skal ske med henblik på den bedst mulige udnyttelse af eksisterende infrastruktur, kollektiv trafik, samt offentlige og private service, derfor skal byudviklingen fortrinsvis ske ved fortætning og gennem omdannelse af utidssvarende erhvervsarealer, funktionstømte områder og udvalgte stationsnære arealer.
- Byomdannelsesområder skal kobles op på den omkringliggende by ved etablering af trygge og sammenhængende gang- og cykelforbindelser.
- For større byudviklingsprojekter skal der udarbejdes mobilitetsplaner med henblik på at fremme bæredygtige trafikformer.

Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

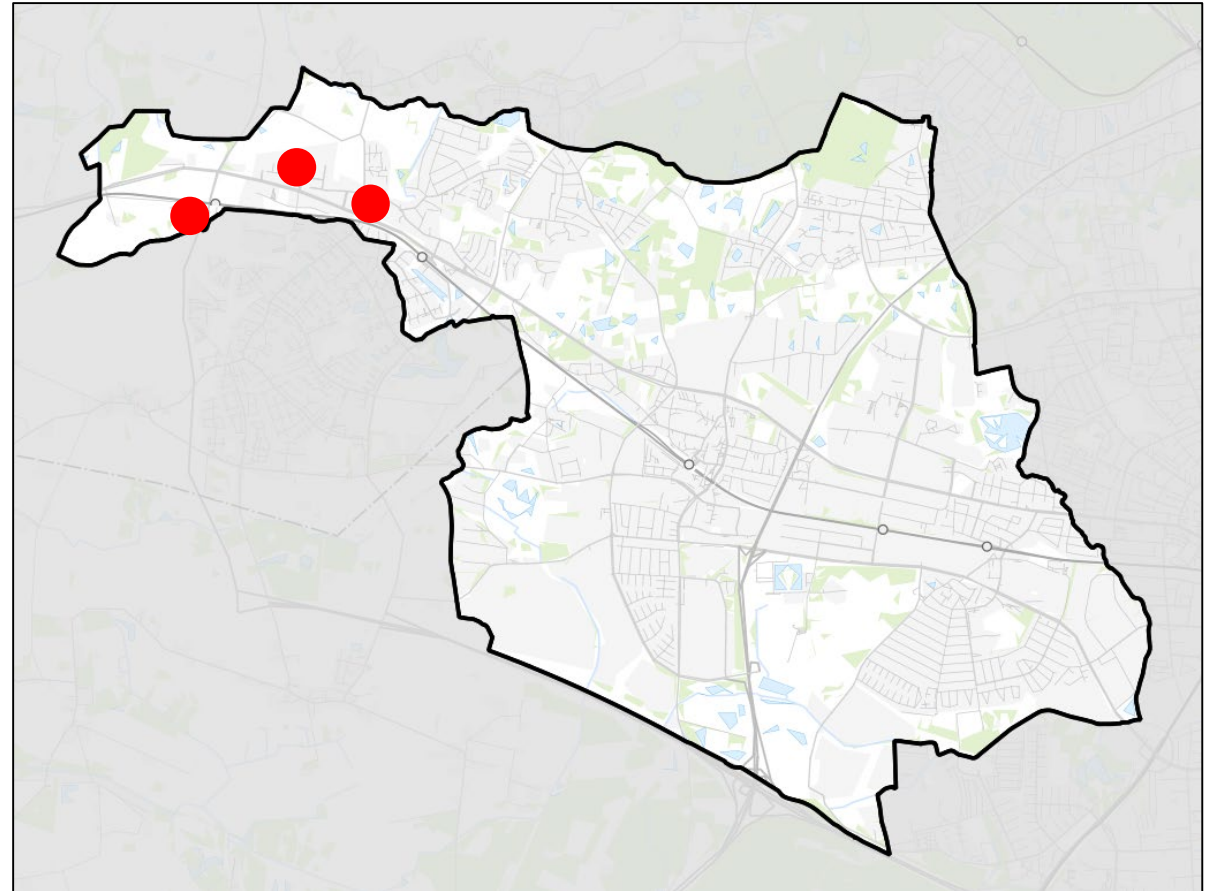
- Vi har ikke udlagt flere nye arealer til byudvikling.
- Farten på byudviklingen sættes ned.
- Der er byudviklingsprojekter, som gennemføres.
- Der er byudviklingsprojekter, der udsættes.
- Der er byudviklingsprojekter, der afventer.

Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

Følgende projekter gennemføres:

- Kildedal By
- Udbygning af Novo Nordisk
- Korsvejgård

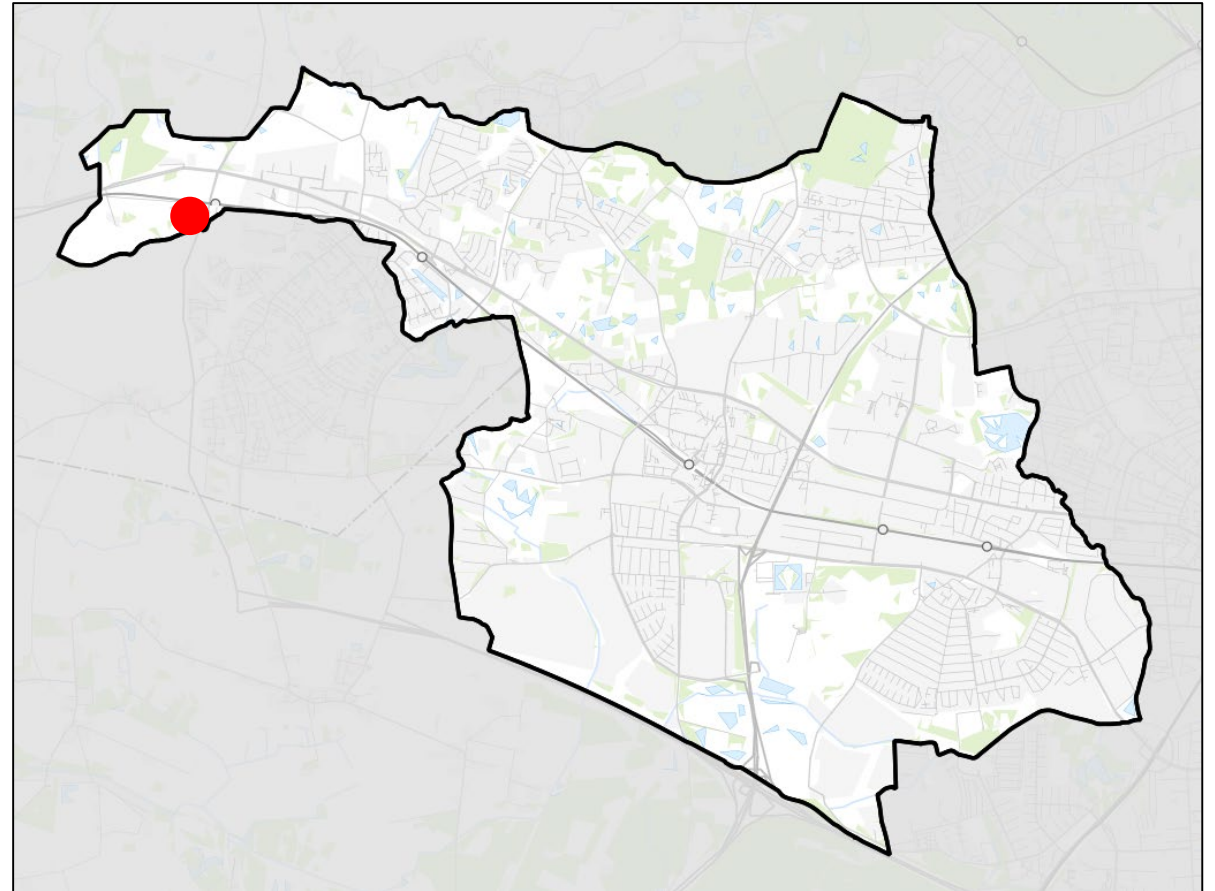


Tema: Byudvikling

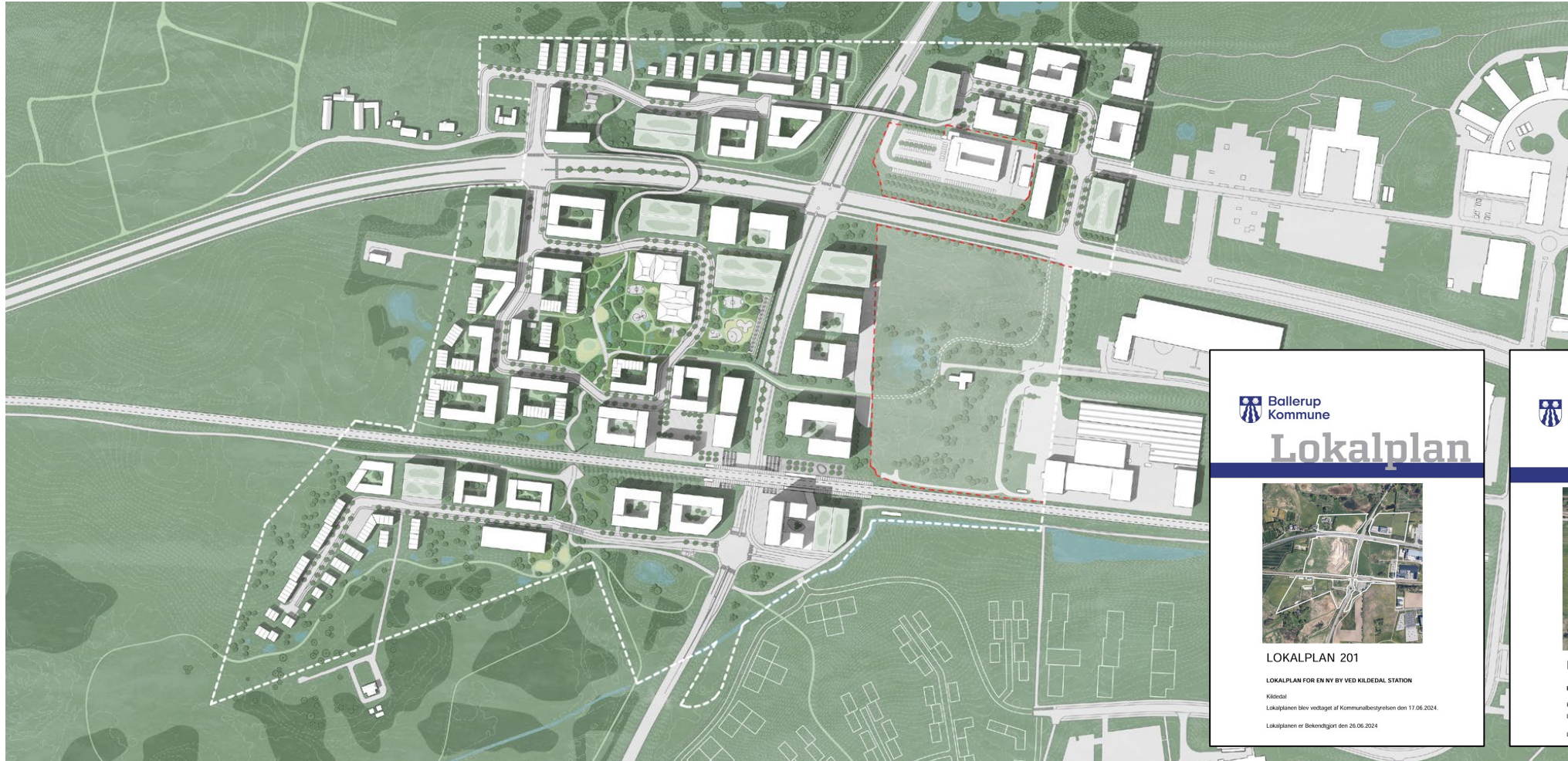
Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

Følgende projekter gennemføres:

- **Kildedal By**
- Udbygning af Novo Nordisk
- Korsvejgård



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

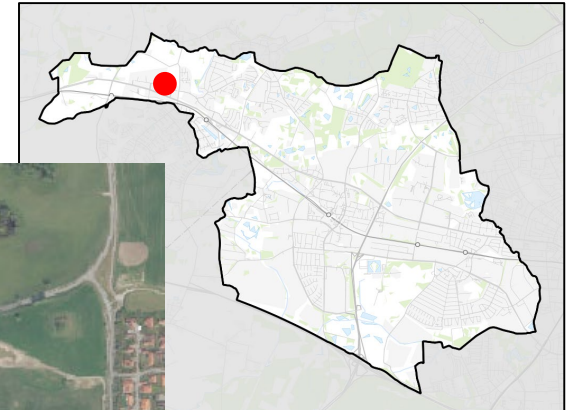
Kildedal
Lokalplanen blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17.06.2024.
Lokalplanen er Bekendtgjort den 26.06.2024

Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

Følgende projekter gennemføres:

- Kildedal By
- **Udbygning af Novo Nordisk**
- Korsvejgård

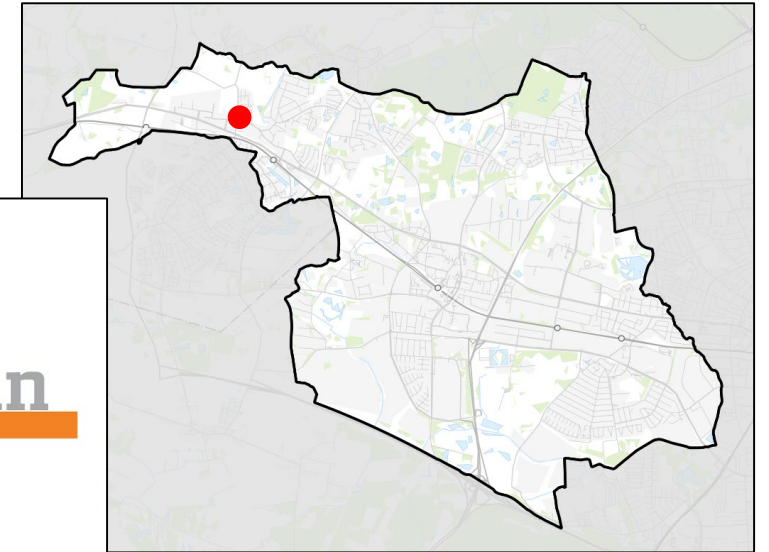
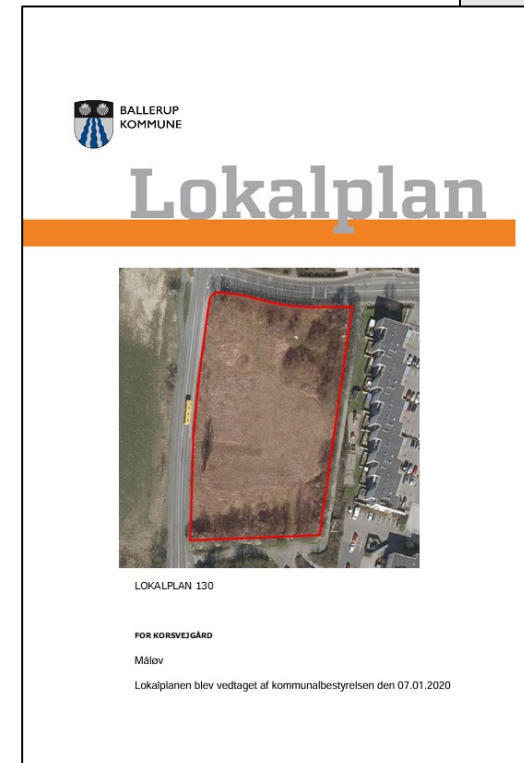


Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

Følgende projekter gennemføres:

- Kildedal By
- Udbygning af Novo Nordisk
- **Korsvejgård**

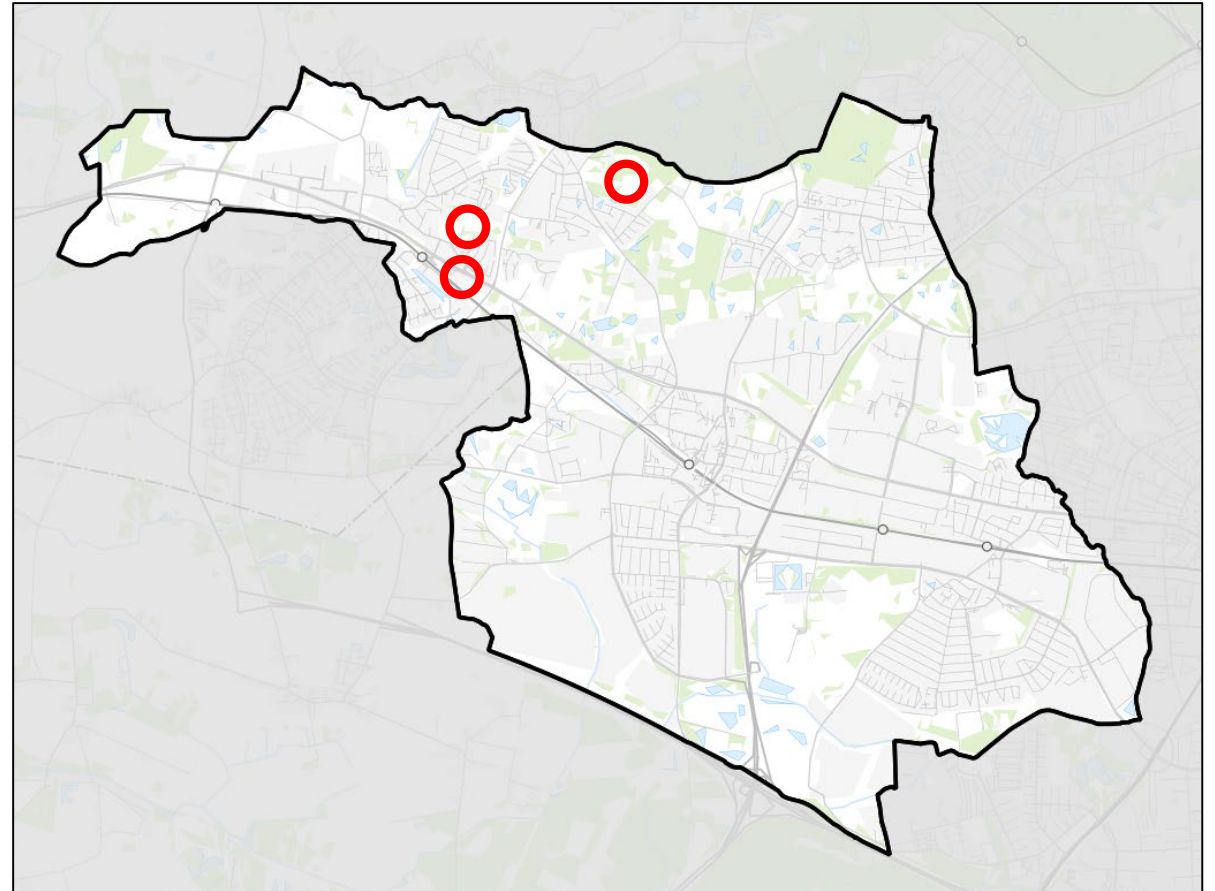


Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

Følgende projekter udsættes:

- Jonstruplejren
- Boliger syd for Måløv Idrætspark
- Måløv Stationsområde/Hindsgaul

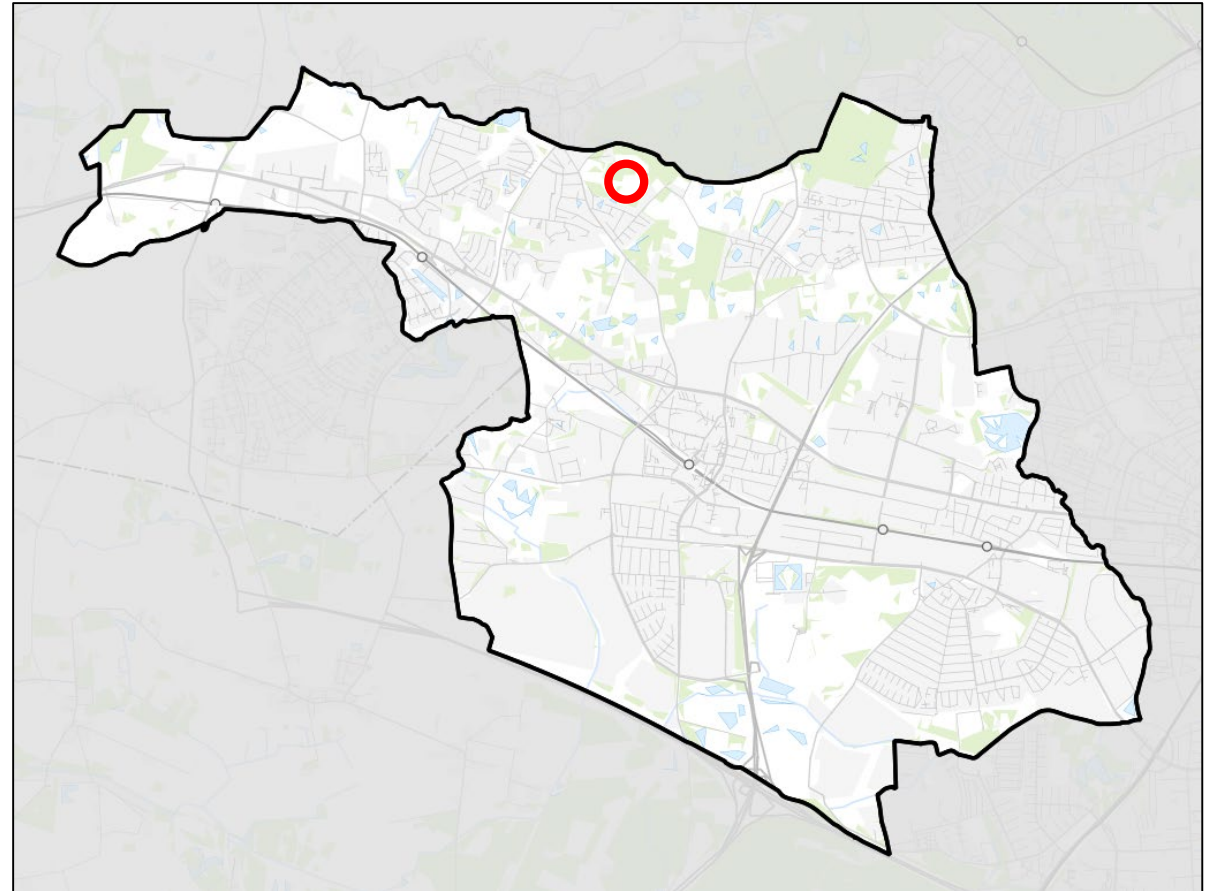


Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

Følgende projekter udsættes:

- **Jonstruplejren**
- Boliger syd for Måløv Idrætspark
- Måløv Stationsområde/Hindsgaul

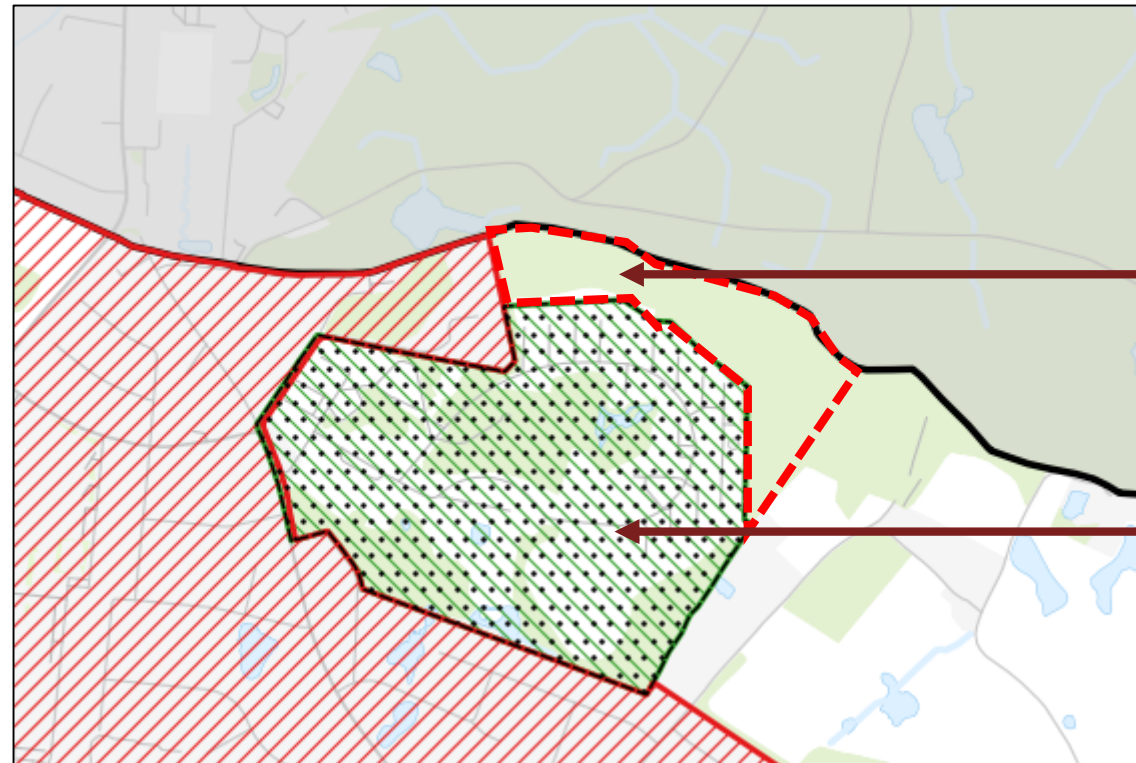


Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, fortætning og omdannelse

Jonstruplejren

Areal udlagt til fremtidig byzone reduceret (Jonstruplejren)



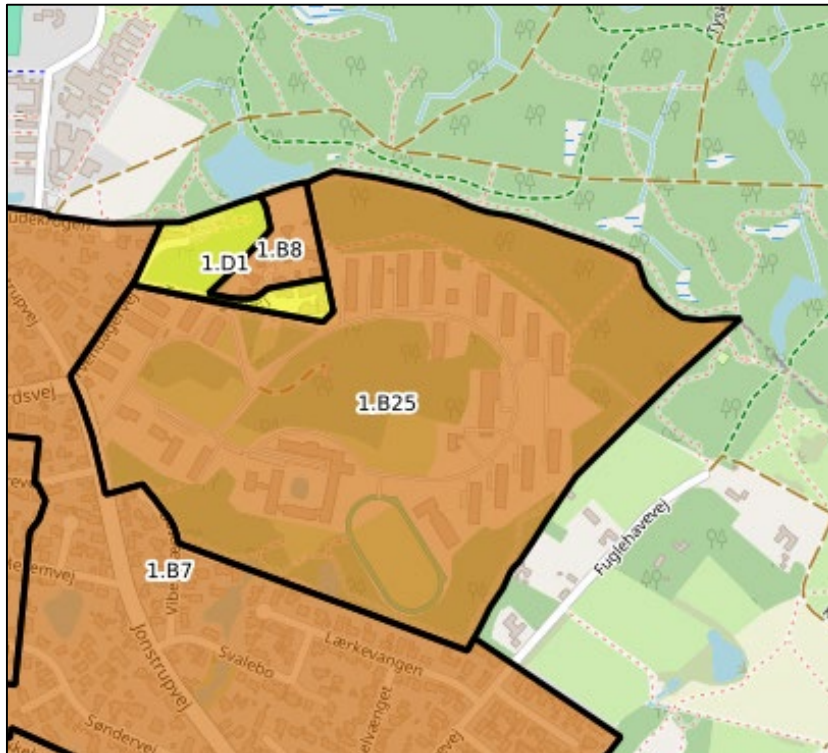
Forbliver i landzone

Overføres til byzone

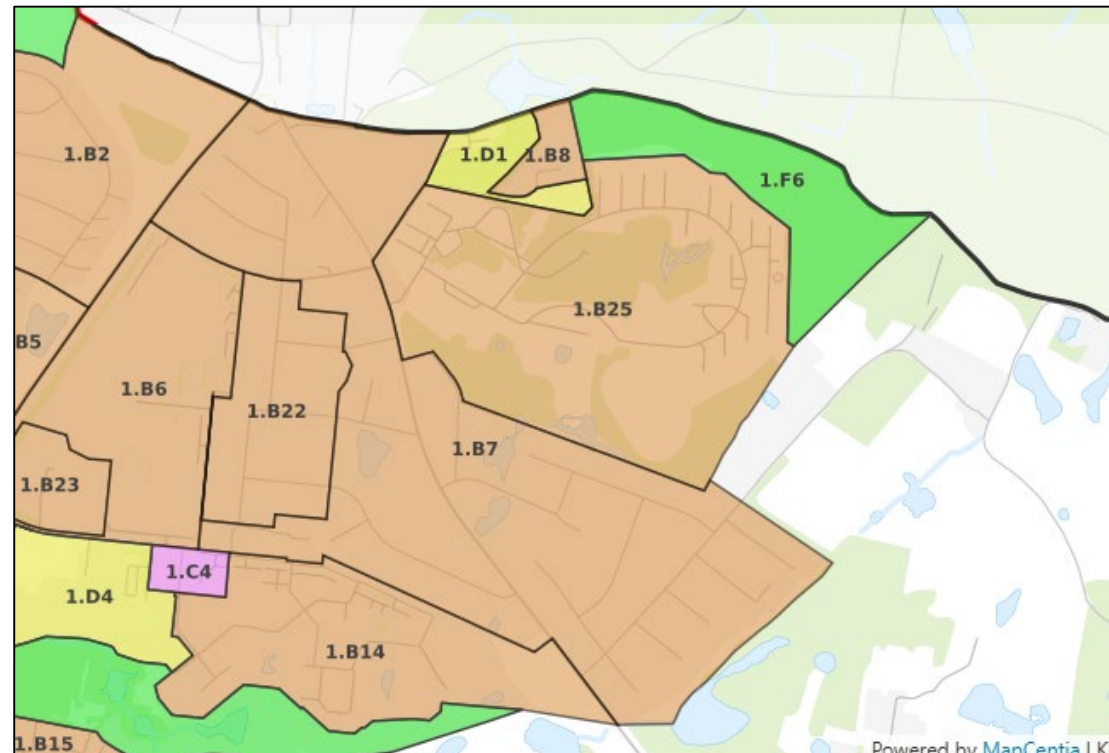
Ny arealudpegning. Areal udlagt til fremtidig byzone.

Jonstruplejren

- øvrige ændringer



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

Jonstruplejren

- øvrige ændringer

KOMMUNEPLAN 2020

1.B25

Anvendelse: Boligområde

Bebyggelsesprocent: Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed
(Omregnet til etagemeter er det ca. 75.000 etagemeter)

Maksimalt antal etager er **3**

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2025

1.B25

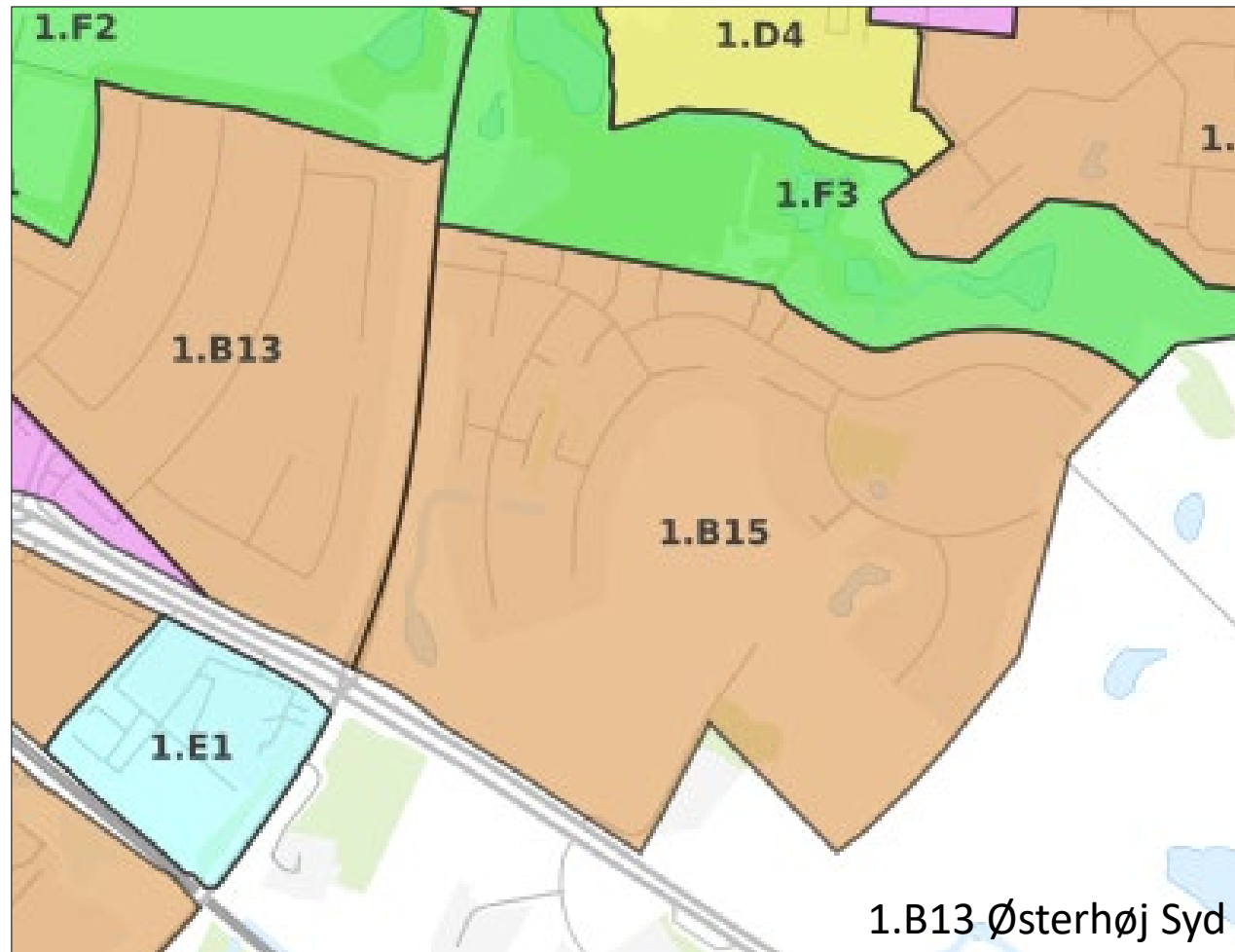
Anvendelse: Boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, almene boliger, fællesanlæg, kontor- og serviceerhverv, nærrekreativt område, område til offentlige formål

Boligbebyggelsen skal fortrinsvist bestå af åben-lav og/eller tæt-lav og der skal være en variation af boligstørrelser.

Maksimalt etageareal: 40.000 m². Maks. 32.000 etagemeter kan anvendes til boligformål. De resterende 8.000 etagemeter kan anvendes til øvrige formål, som er forenelig med en placering tæt på boliger. Der kan maksimalt planlægges for 250 boligenheder, heraf skal min. 50 boligenheder være almene boliger.

Antal etager skal fortrinsvist være 1-2. Det skal vurderes, om der enkelte steder kan gives mulighed for 3 etager.

Øvrige Østerhøj - ingen planer



ANVENDELSE

Generel anvendelse er **boligområde**

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

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshuse m.v., samt erhverv der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.

Der kan i arealerne mod Måløvkilen opføres eller indrettes bebyggelse til fritidsaktiviteter.

Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

BEBYGGELSESMOMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Bebyggelse kan opføres som parcelhuse eller som tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager, samt som etagehusbebyggelse i op til 3 etager, punktvis eventuelt højere.

Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 m².

Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimale antal etager er **2**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimale antal etager er **2**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

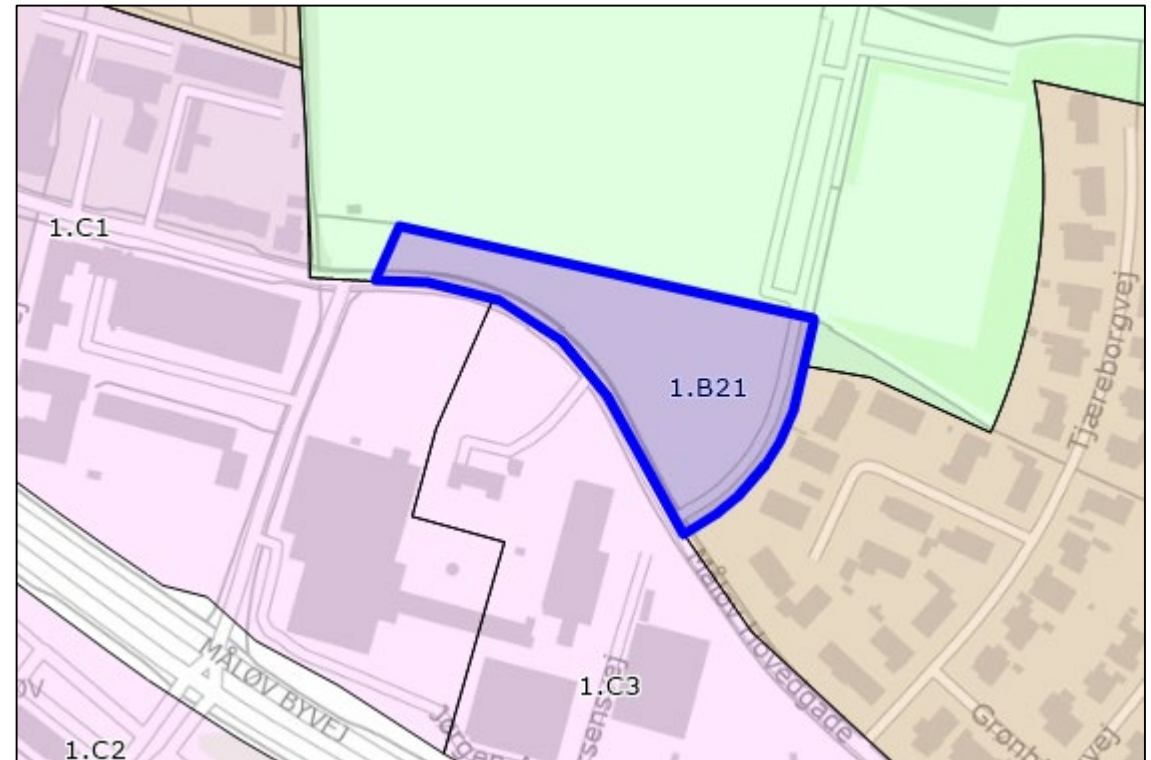
Maksimale antal etager er **3**

Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

Følgende projekter udsættes:

- Jonstruplejren
- **Boliger syd for Måløv Idrætspark**
- Måløv Stationsområde/Hindsgaul

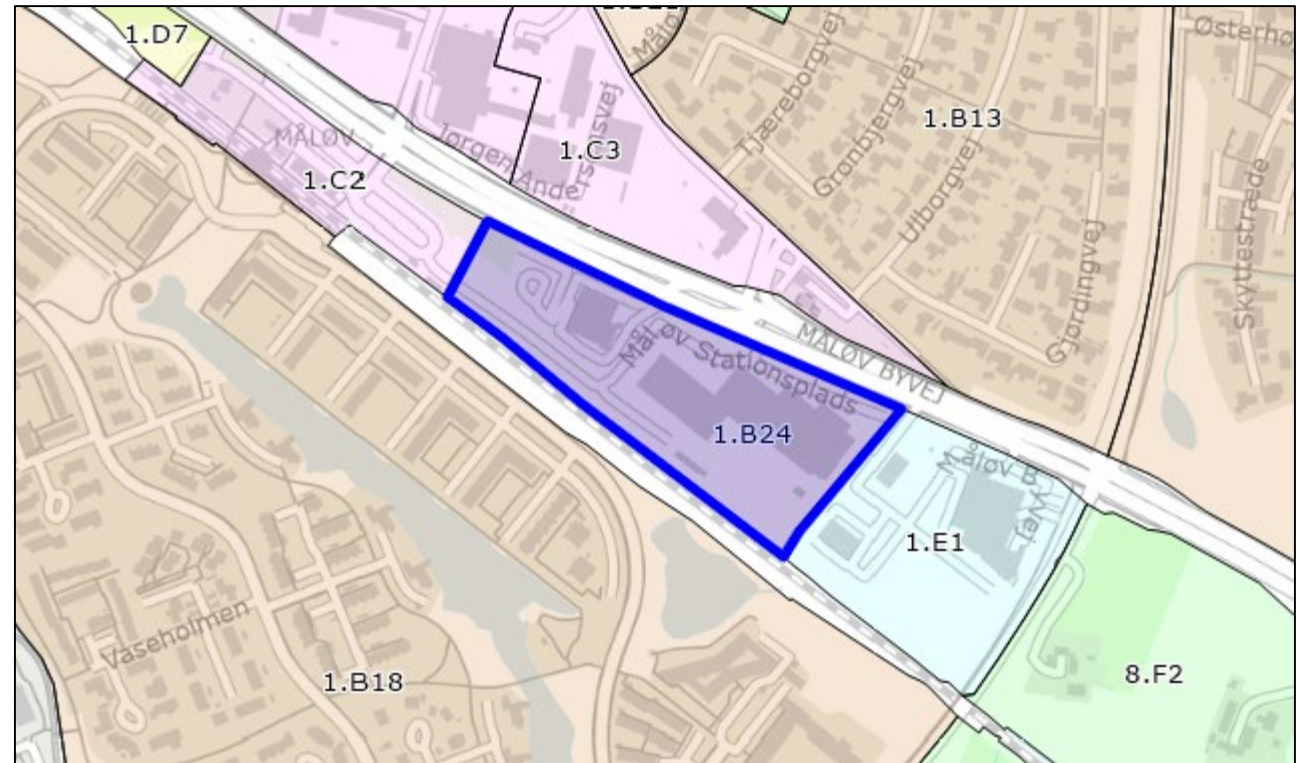


Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

Følgende projekter udsættes:

- Jonstruplejren
- Boliger syd for Måløv Idrætspark
- **Måløv Stationsområde/Hindsgaul**



Tema: Byudvikling

Afsnit: Byudviklingens rækkefølge



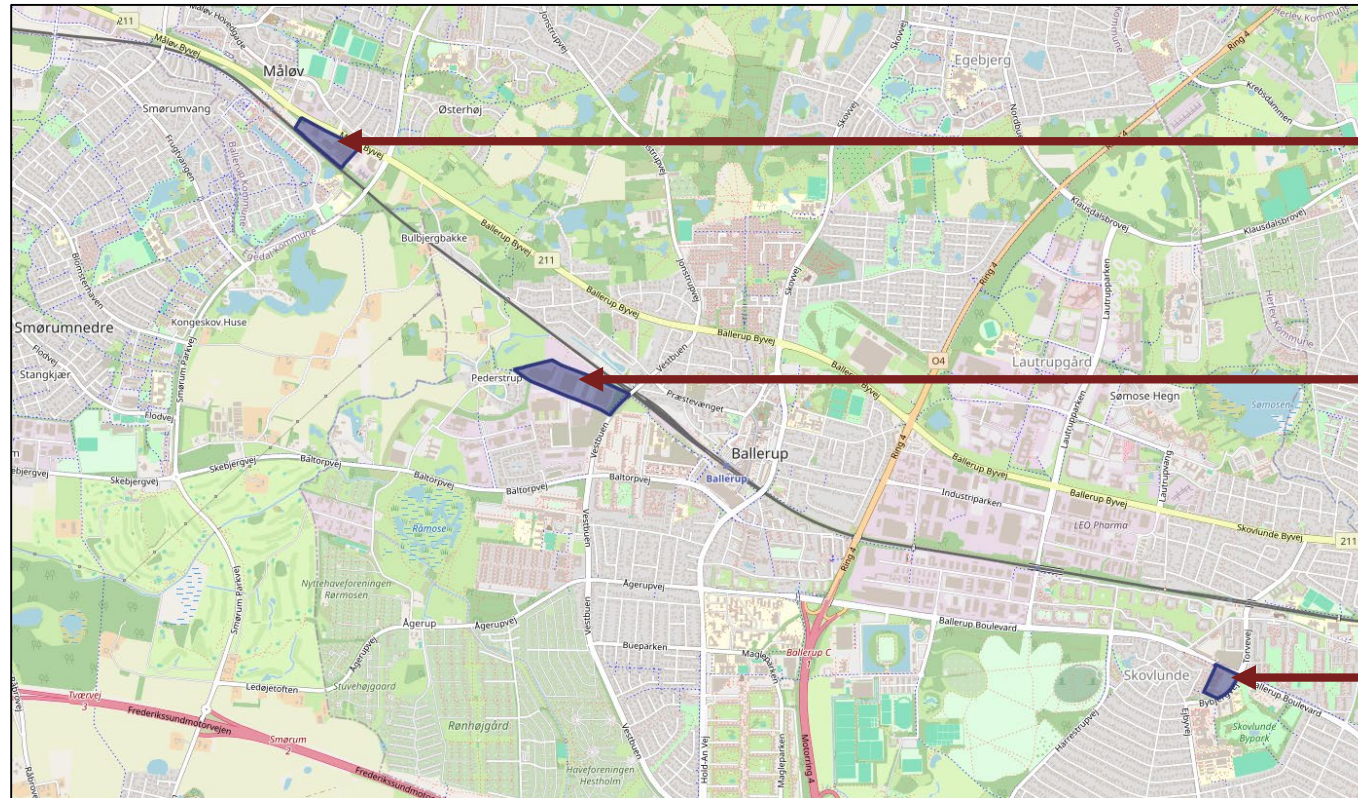
- Rækkefølgebestemmelser giver kommunen mulighed for at nægte at tilvejebringe en lokalplan, hvis den er i strid med rækkefølgen.
- Uden rækkefølgebestemmelser har kommunen pligt til at udarbejde et lokalplanforslag.
- Der er fastsat rækkefølgebestemmelser for udvalgte områder i kommunen med det formål at styre byudviklingen og sikre at det sker i et hensigtsmæssigt tempo, samt at den er økonomisk afstemt med kommunens budgetlægning.

Tema: Byudvikling

Afsnit: 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 – 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

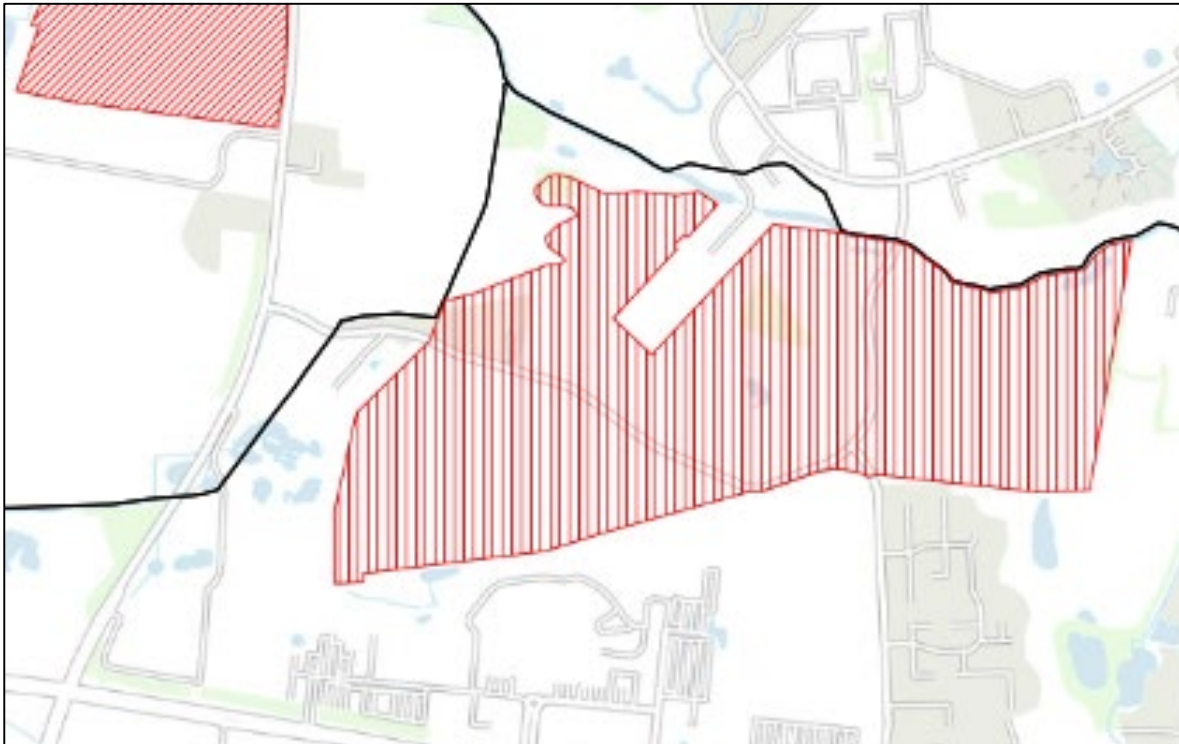
- Kommuneplanen giver mulighed for yderligere detailhandel
- Udvikling afventer evt. revision af helhedsplan/ vurdering af trafikale ændringer og behovet for byfunktioner.

Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse



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



Før

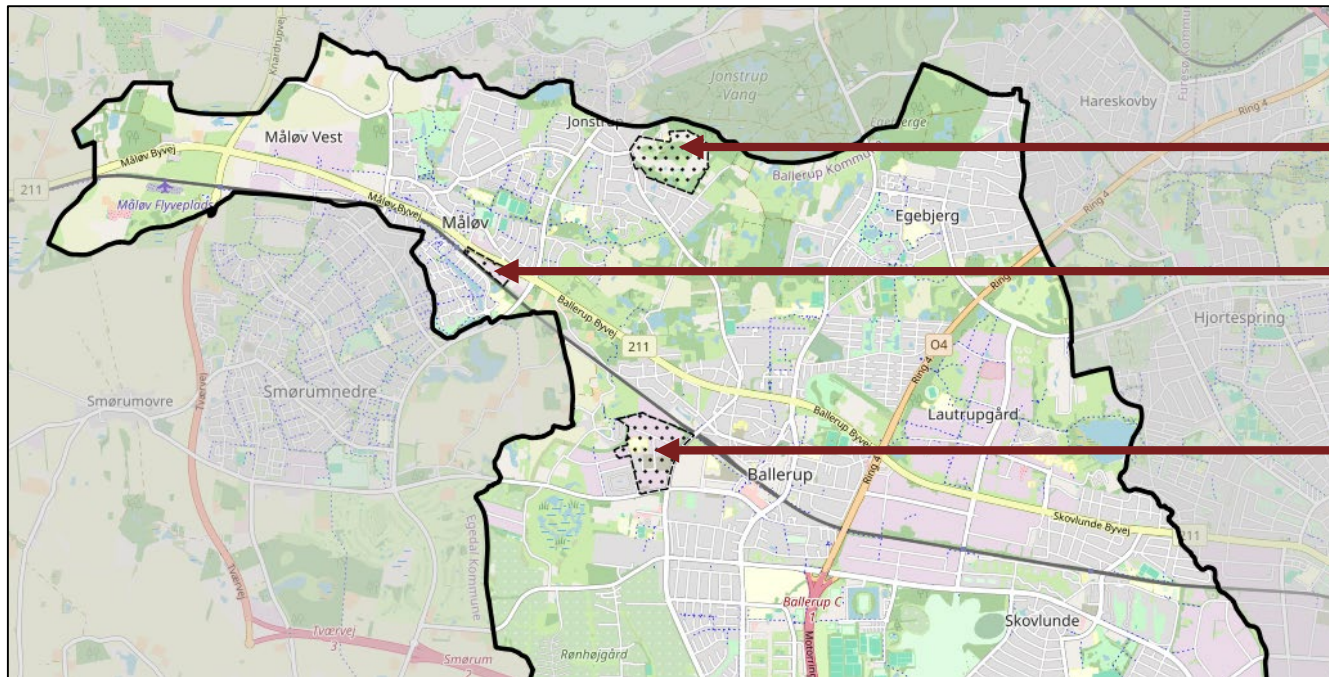
Efter – arealer nord for Jungshøjvej udgået

Tema: Byudvikling

Afsnit: Byvækst, fortætning og omdannelse



Områder til byomdannelse



JONSTRUPLEJREN

Fra kaserne til boligområde

STATIONSOMRÅDET I MÅLØV

Fra erhverv til boligområde

TELEGRAFKVARTERET

Fra erhverv til blandet bykvarter

Tema: Landskaber, kulturarv og bevaring

Afsnit: Bevaringsværdige bygninger

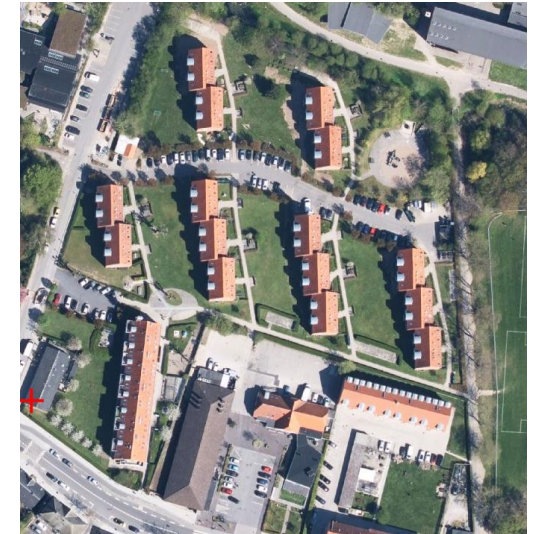


Nye retningslinjer

- 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

- 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
- **Boligbebyggelse på Liljevangsvej, Måløv**
- Rosenlundskolen (Skovlunde Skole, afd. Rosenlund)
- Rugvængets Skole (Baltorpskolen, afd. Rugvænget)



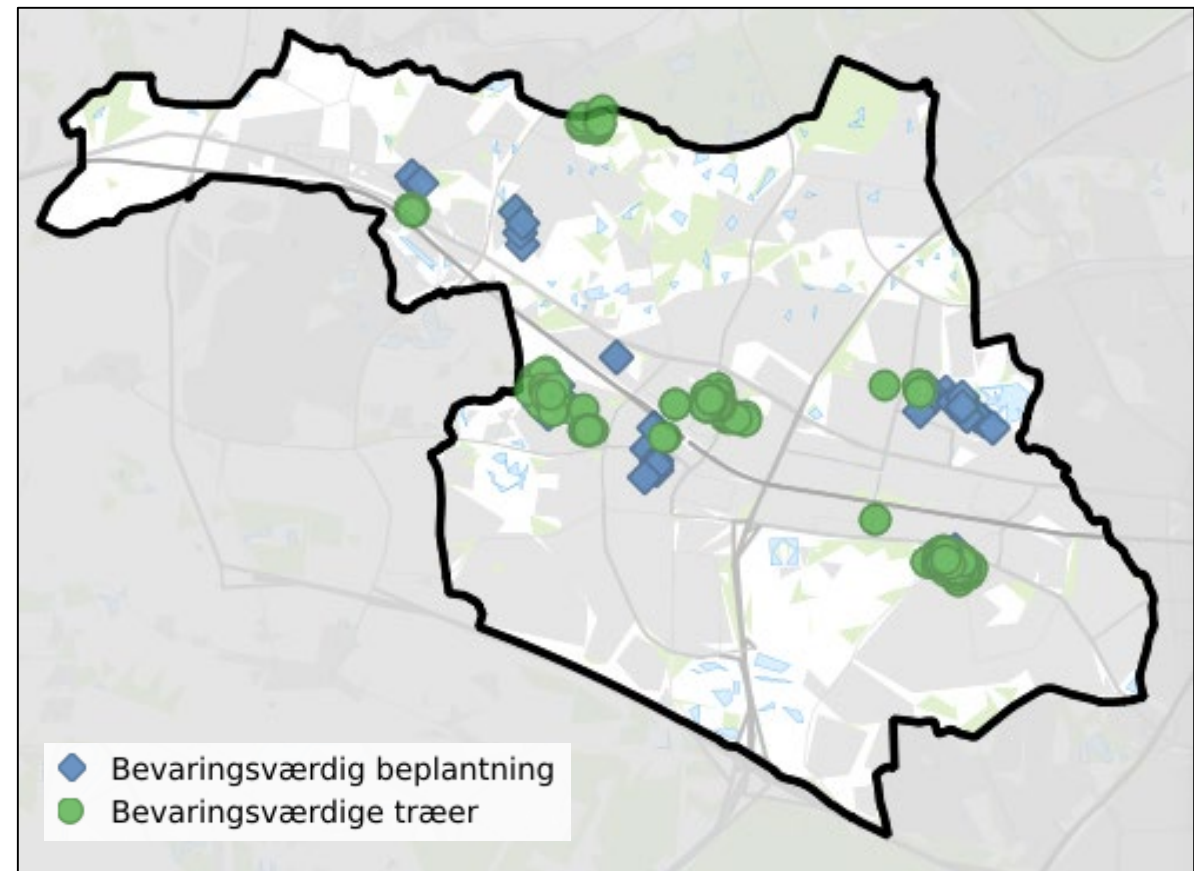
Tema: Landskaber, kulturarv og bevaring

Afsnit: Bevaringsværdige træer



Nye retningslinjer

- 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.



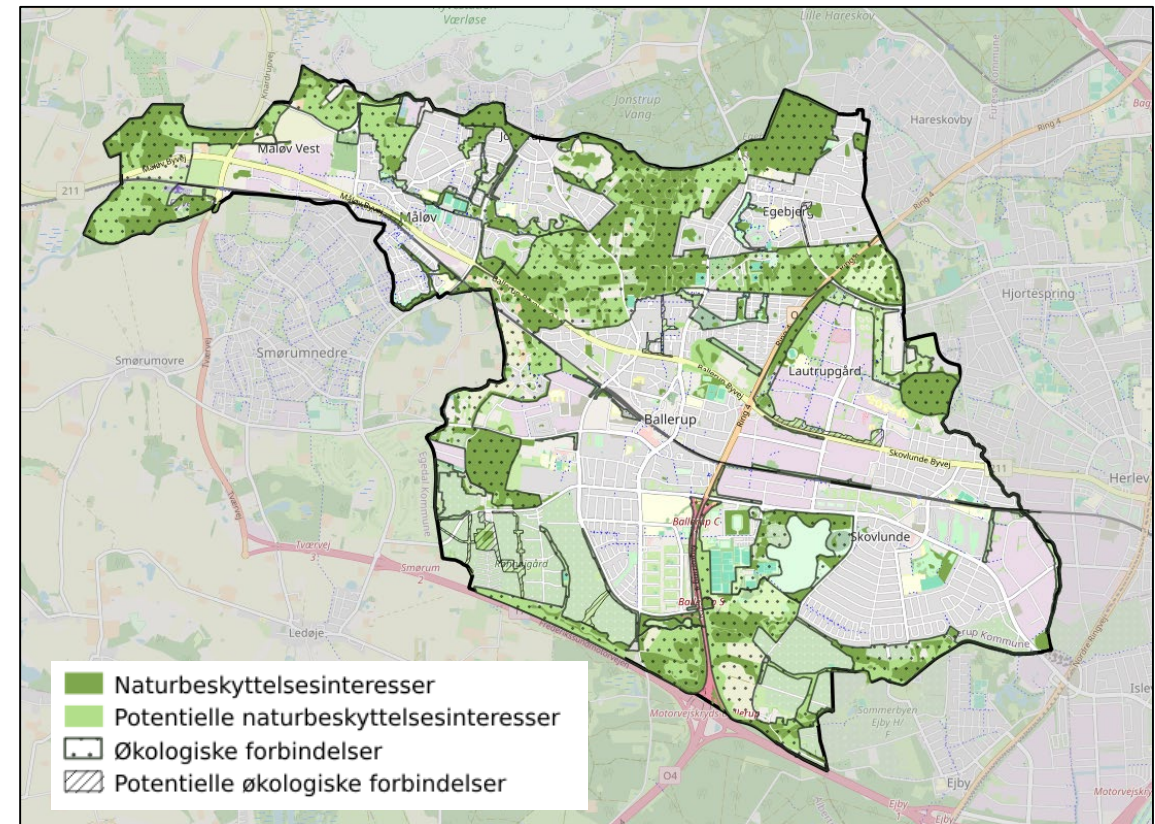
Tema: Natur, vand og klimatilpasning

Afsnit: Grønt Danmarkskort



Retningslinjer

- Naturindsatsen inden for Grønt Danmarkskort skal prioriteres så den:
 - sikrer og styrker eksisterende værdifuld natur
 - skaber og styrker sammenhængen mellem eksisterende værdifulde naturområder
 - sikrer og forbedrer vilkårene for beskyttede arter
 - giver mulighed for oplevelse og formidling af naturområderne.
- Økologiske forbindelser skal sikres mod forhold, der kan forringe arealernes kvalitet som spredningskorridorer for de tilstedeværende dyre- og plantearter.
- Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse. Der må desuden ikke ske forringelse af Natura 2000-områder, naturtyper og levesteder eller ske betydelig forstyrrelse af de arter, for hvilke områderne er udpeget.
- Inden for de potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser skal der ske en afvejning af de forskellige interesser, inden der planlægges eller gennemføres projekter, som forhindrer, at området kan udvikle sig til et nyt naturområde eller en ny økologisk forbindelse.



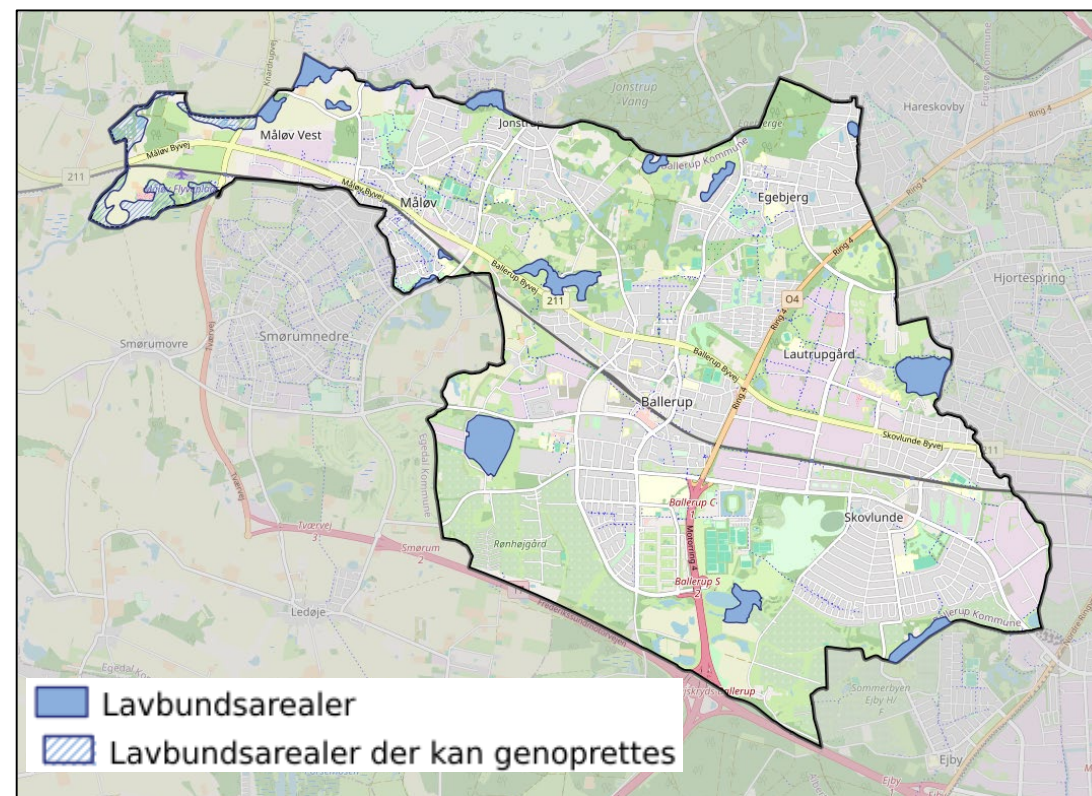
Tema: Natur, vand og klimatilpasning

Afsnit: Lavbundsarealer



Retningslinjer

- I lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg med videre, der forhindrer at det naturlige vandstands niveau kan genskabes eller som forringer eksisterende natur eller mulighederne for fremtidig naturgenopretning. Inden for områderne kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet og udledningen af drivhusgasser (jf. Grøn Trepert, herunder også på landbrugspligtige arealer.
- På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Inden for områderne kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udledning af næringsstoffer og drivhusgasser (jf. Grøn Trepert. Der kan gives tilladelse til naturgenopretningsprojekter samt klimatilpasningsprojekter, såsom bassiner til forsinkelse eller rensning af regnvand, på baggrund af en vurdering af anlæggets konsekvenser for eksisterende naturværdier.



Lavbundsarealer (grøn) og lavbundsarealer, der kan genoprettes (orange), Kommuneplan 2025
139 ha



Naturprojekter ved Kildedal By

- Naturkvalitetsprogram for Kildedal By

Projekter, som undersøges:

- Faunaforbindelse under Knardrupvej
- Genslyngning af Sørup Rende
- Erstatningsarealer for bilag IV arter
- Stiforbindelse ml. Kildedal Nord og Novo Nordisk



Naturprojekt i Østerhøj Naturpark



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.





Forbedring af infrastruktur på Frederikssundsvej

Flere ansatte - mere transport til og fra Novo Nordisk, derfor følgende indsatser:

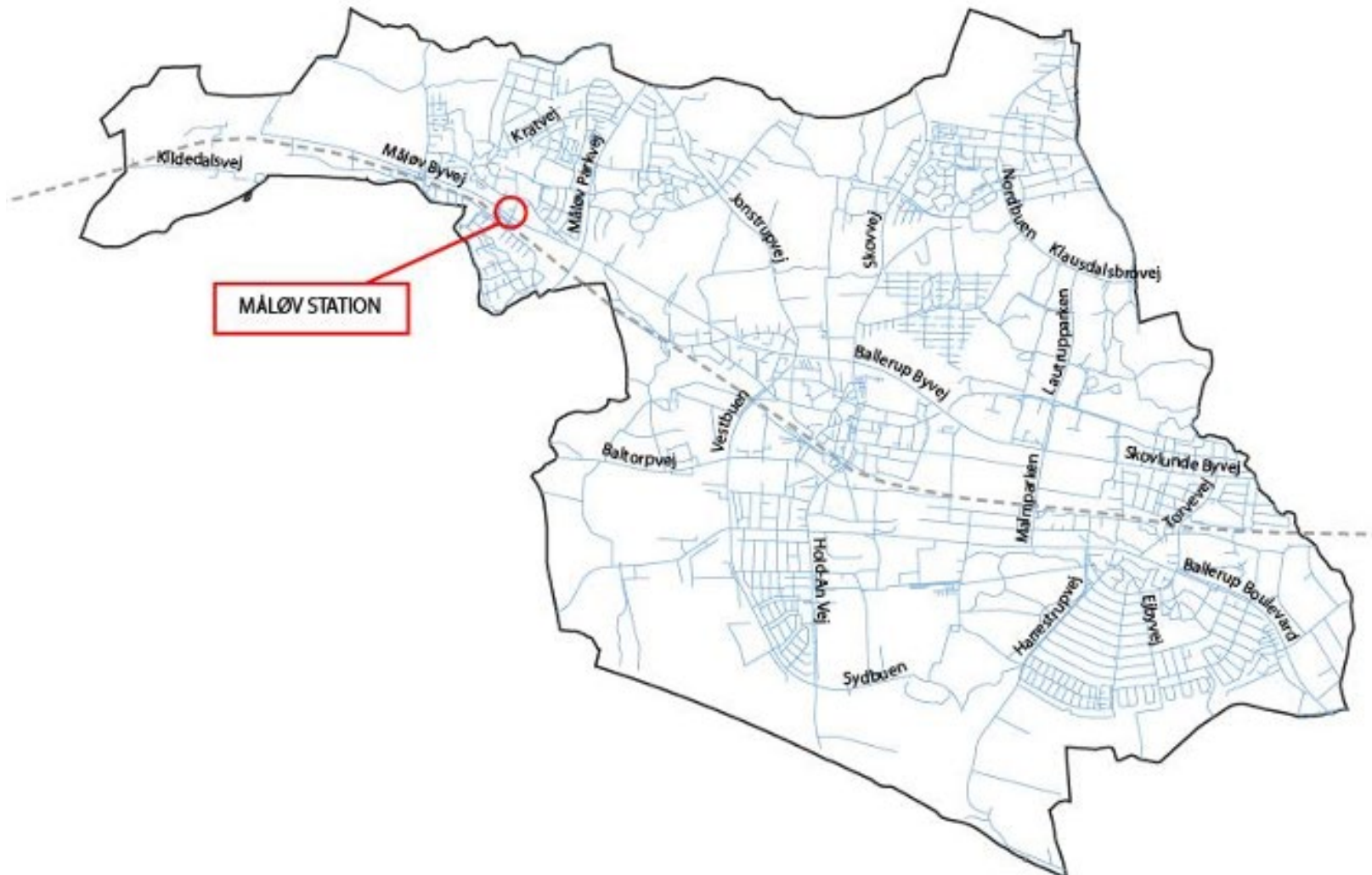
- Novo Nordisk etablerer flere parkeringspladser på egen grund.
- Ekstra bus med 10 min. drift mellem Måløv Station og Kildedal Station via Novo Nordisk er indsat
- Opgradering af signalanlæg 1-5 på Måløv Byvej er udført

Analyse af nuværende og fremtidigt trafikmønster igangsat:

- Scenarier for udbygningen af Novo Nordisk, udbygningen af Kildedal By samt Frederikssundsmotorvejens forlængelse
- Skal resultere anbefalinger til forbedringstiltag på vejnettet, såsom krydsombygninger og yderligere signaloptimeringer



Pendlerparkeringsplads ved Måløv Station



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'.