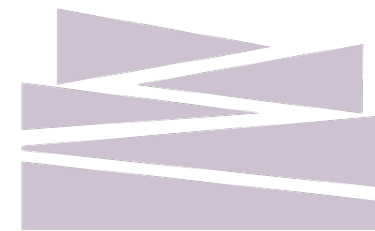




# Forslag til Kommuneplan 2025

Online, 23. januar 2025



# Dagsorden

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

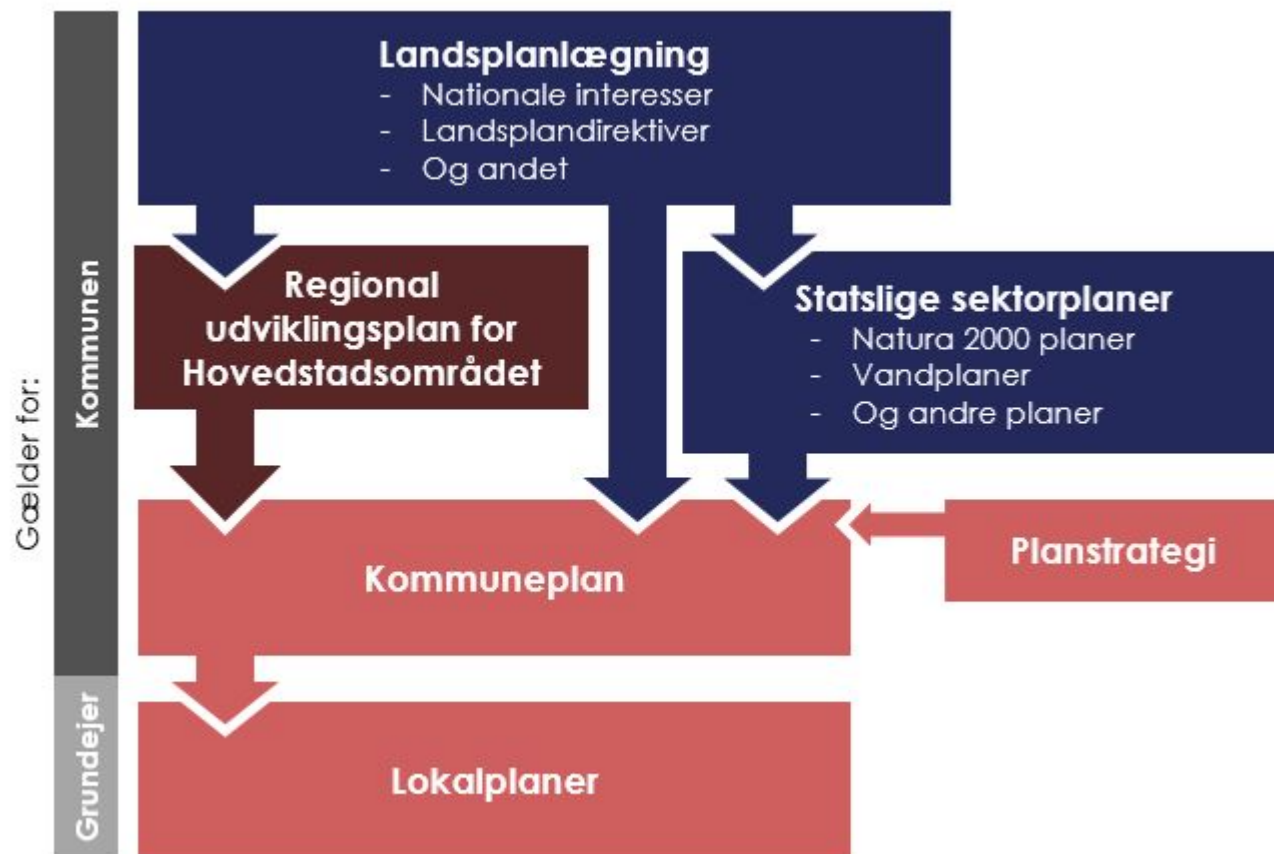
Omkring kl. 20:30 - Tak for i aften

# 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



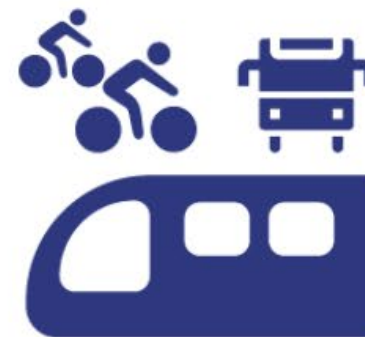
3. FRILUFTSLIV OG GRØNNE OMGIVELSER



4. LANDSKABER, KULTURARV OG  
BEVARING



5. NATUR, VAND OG KLIMATILPASNING



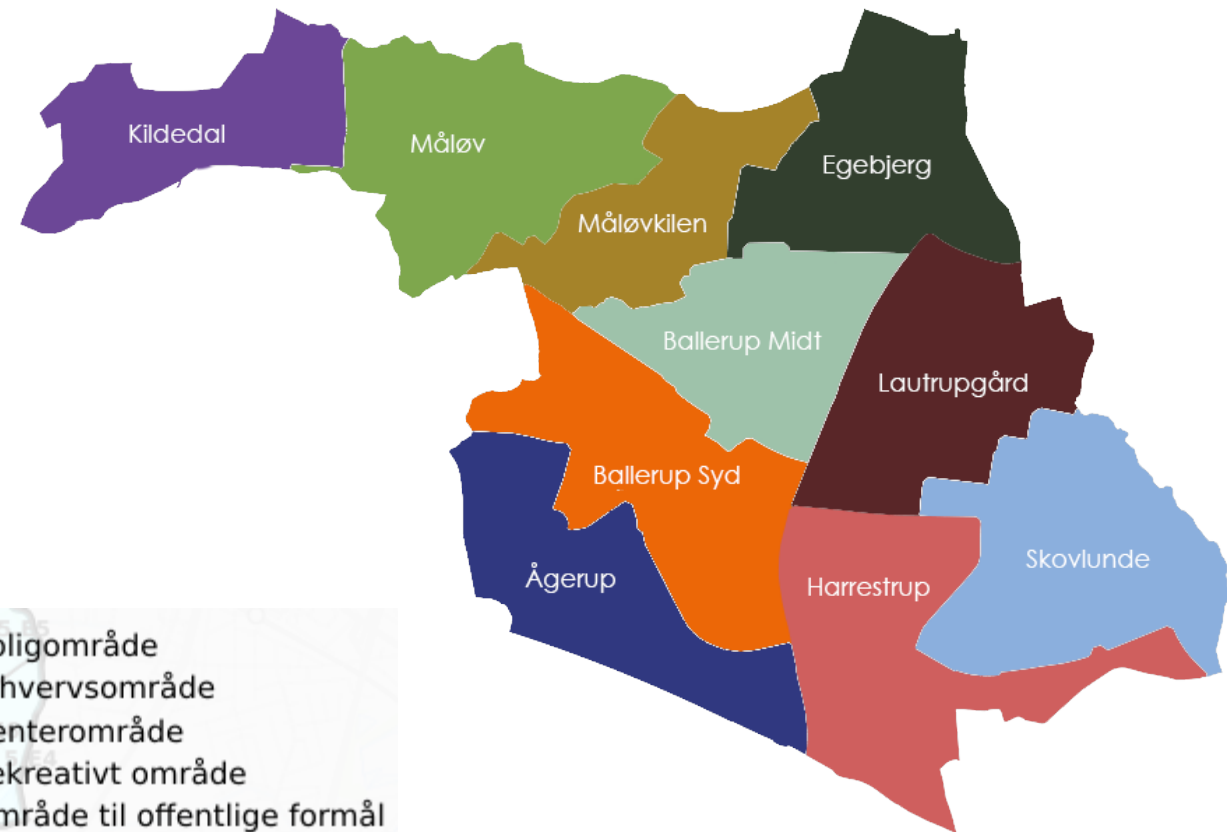
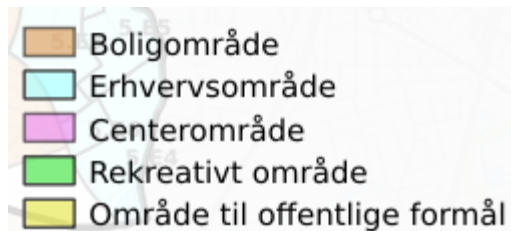
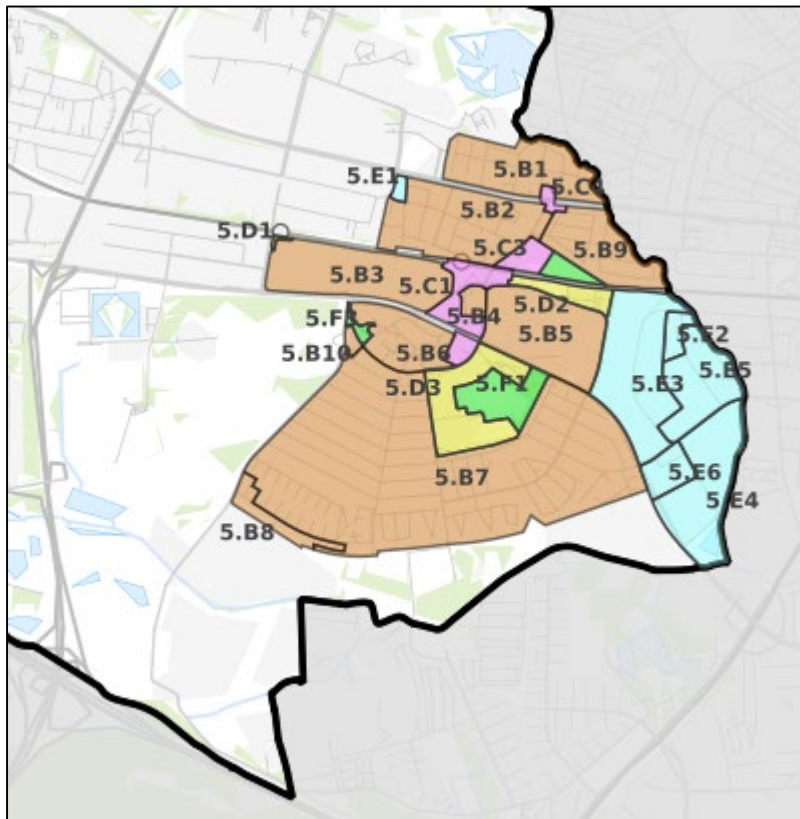
6. TRAFIK OG MOBILITET



7. ENERGI, MILJØ OG TEKNISKE ANLÆG

# Kommuneplanens rammer

## Bydelen Skovlunde



## Eksempel på en ramme

**Kort:** Viser rammens afgrænsning

**Anvendelse:** Hvad området må anvendes til

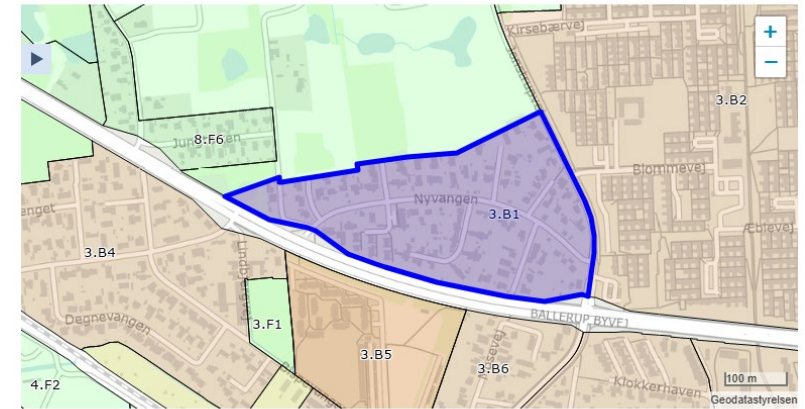
**Zonestatus:** Områdets fremtidige zonestatus ved lokalplanlægning – Byzone, landzone og sommerhusområde

**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**

### BEBYGGELSESMANGFANG

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 m<sup>2</sup>.

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

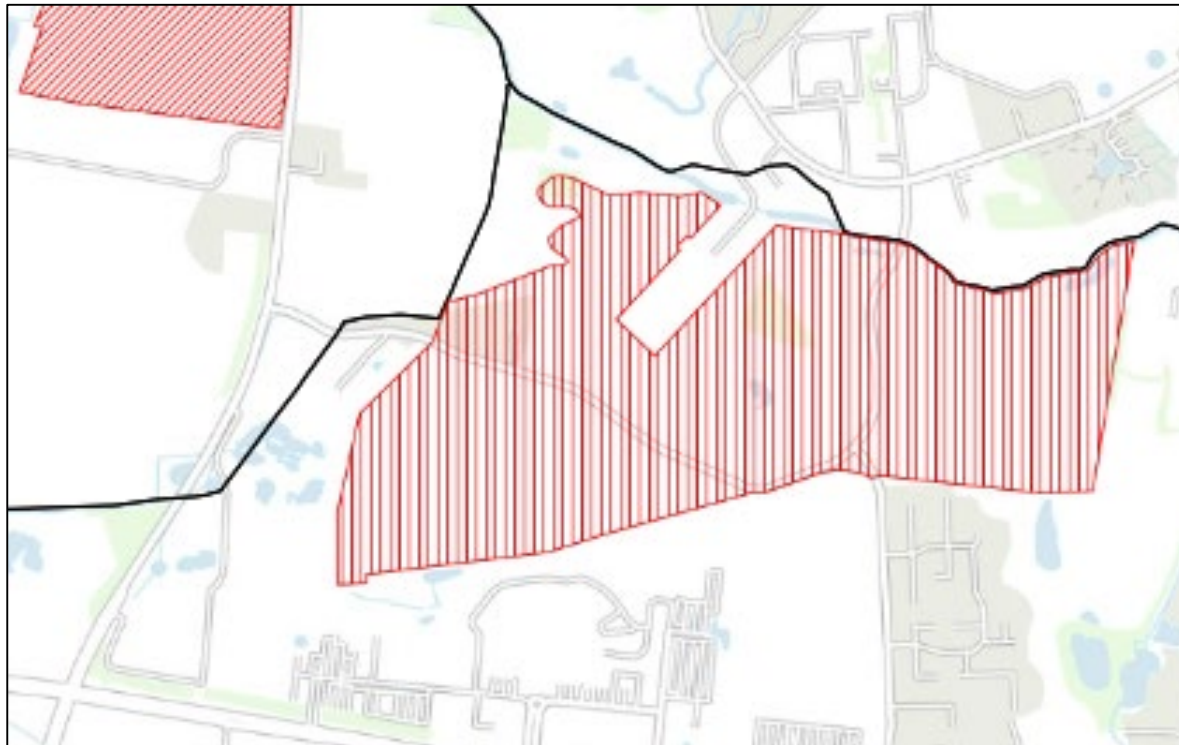
Farten på byudviklingen sættes ned!

- 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



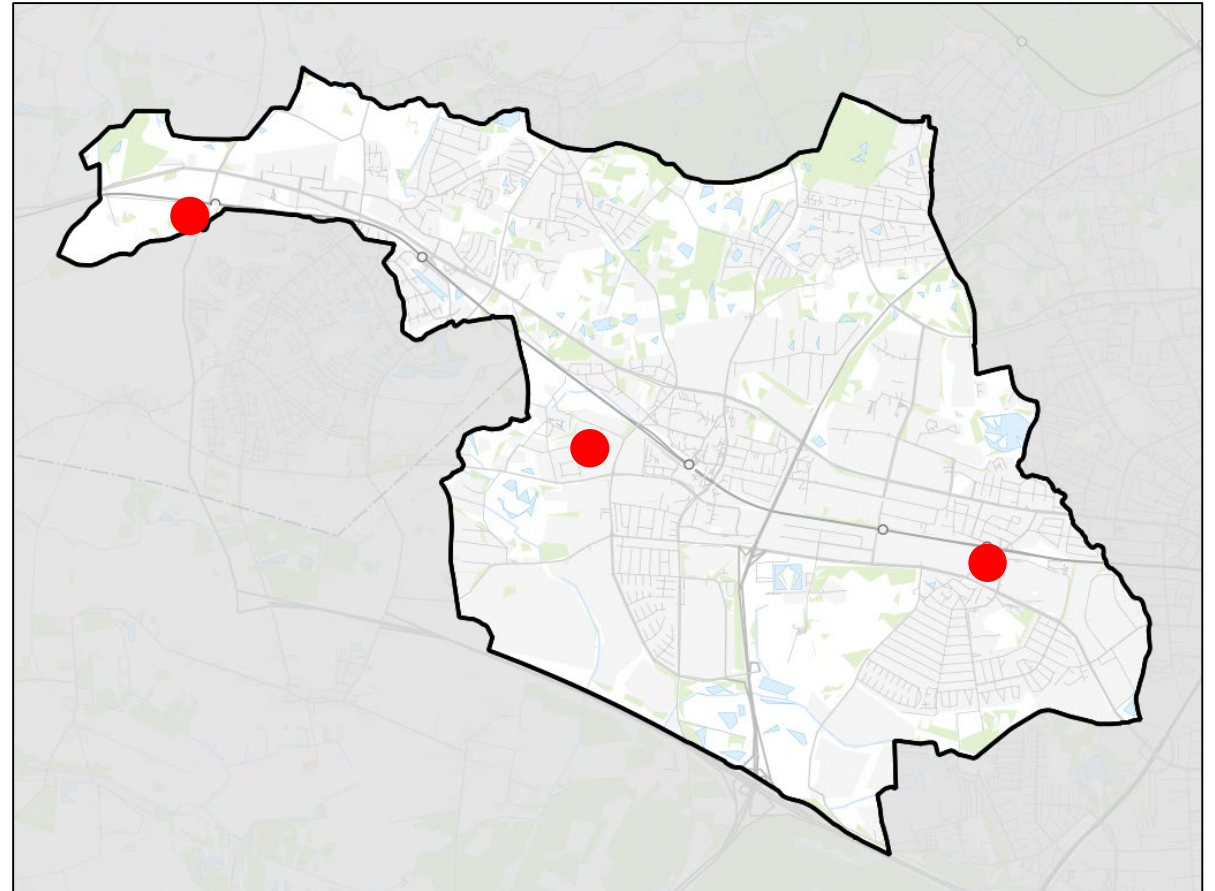
Efter – arealer nord for Jungshøjvej udgået

# Tema: Byudvikling

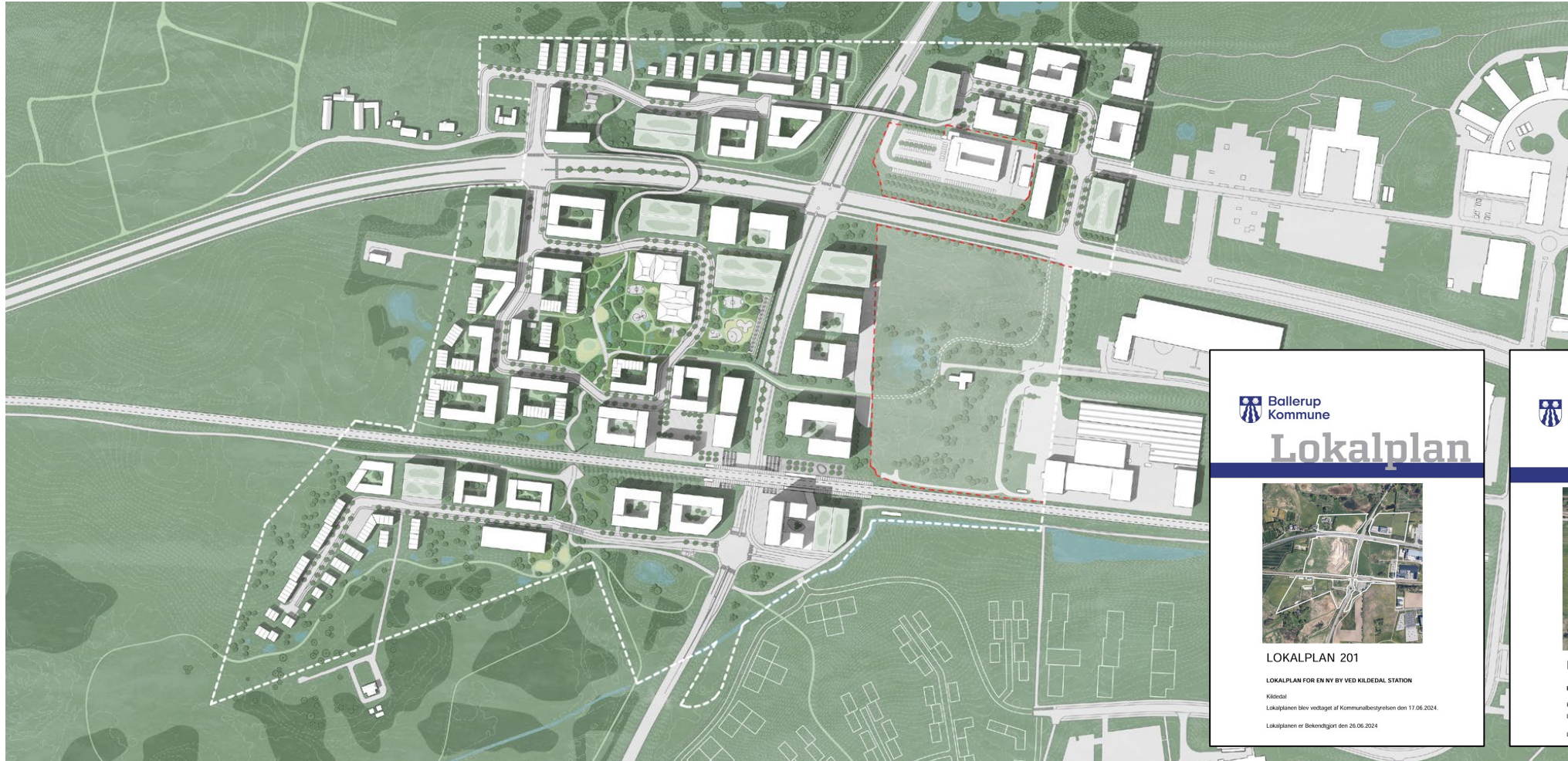
## Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

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

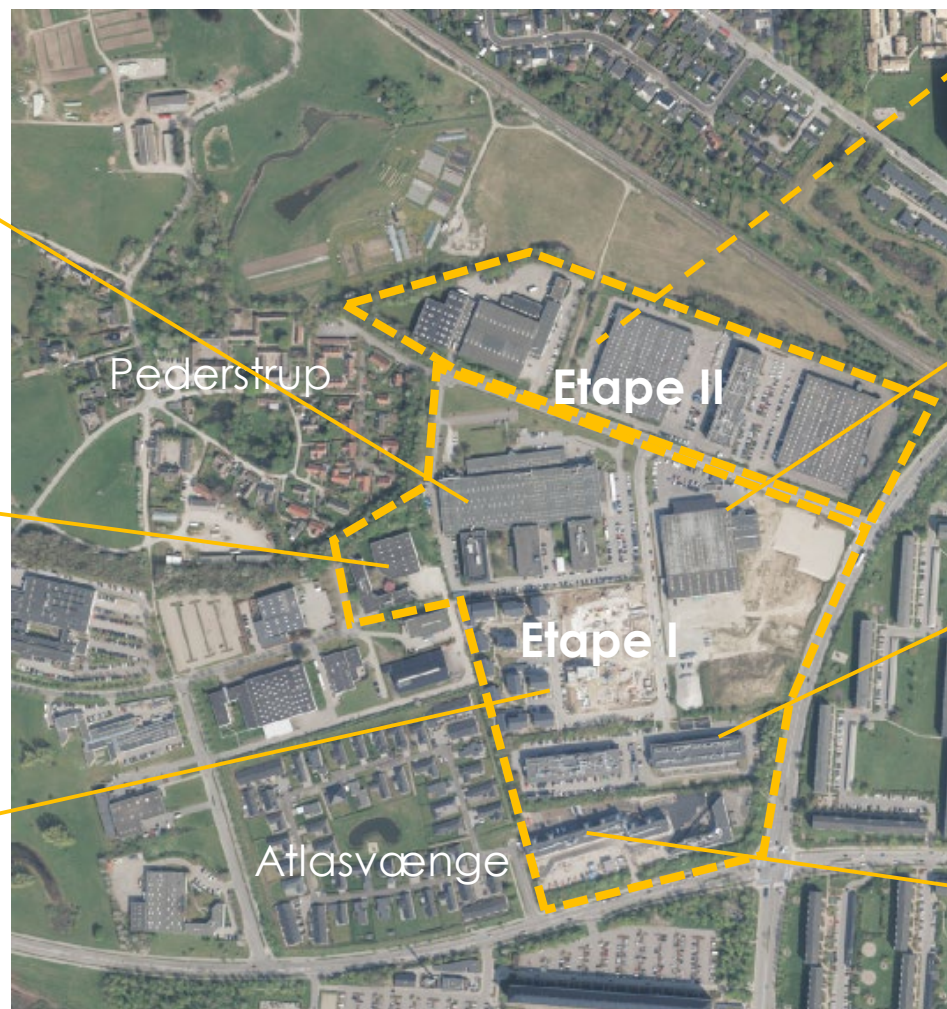
Lokalplanlagt til boligformål  
ca. 400 boliger  
- endnu ikke udnyttet

## 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

# Skovlunde Center Nord - afsluttes

Renovering af Skovlunde Torv  
(2025)

Flere parkeringspladser  
(2025)



Omlægning af Bybuen  
(2025)

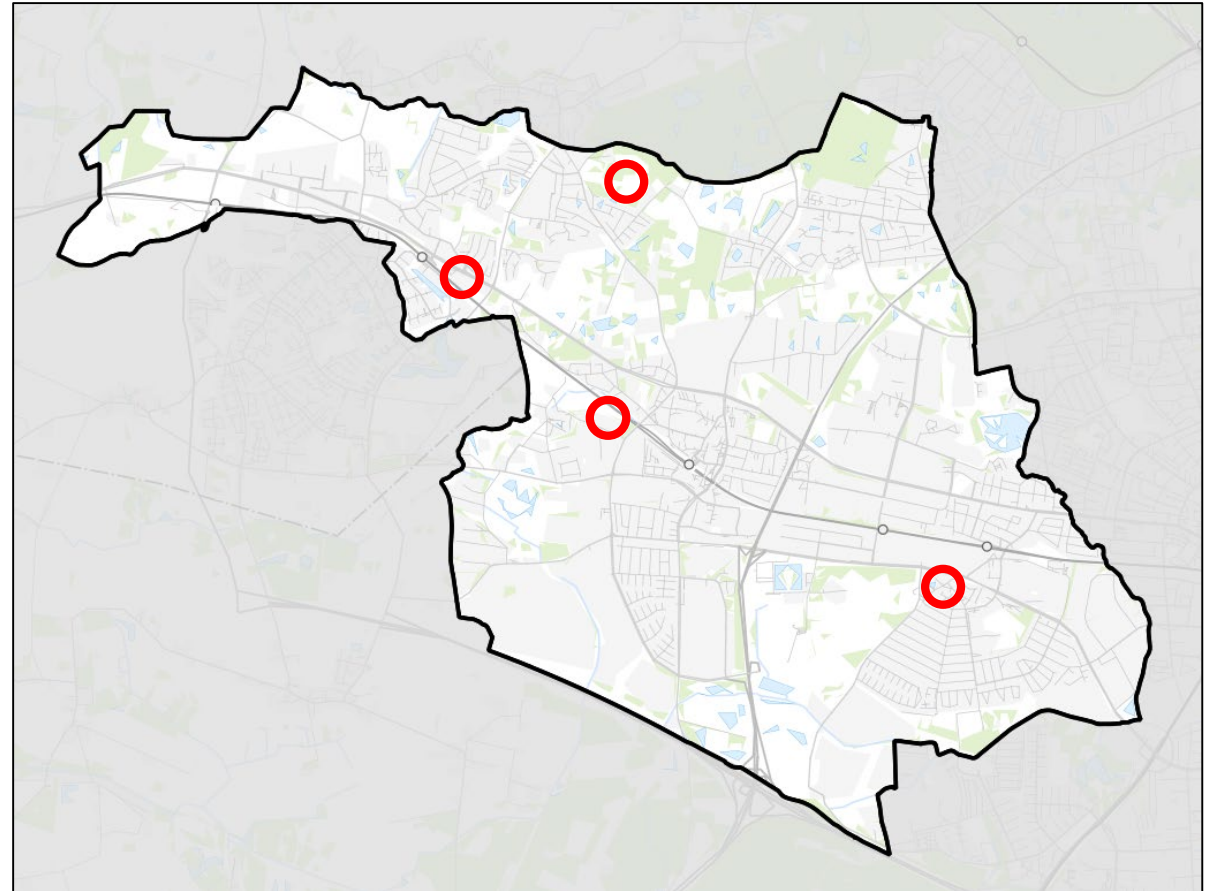
Tunnel og elevator  
(2025)

# Tema: Byudvikling

## Afsnit: Byvækst, byfortætning og omdannelse

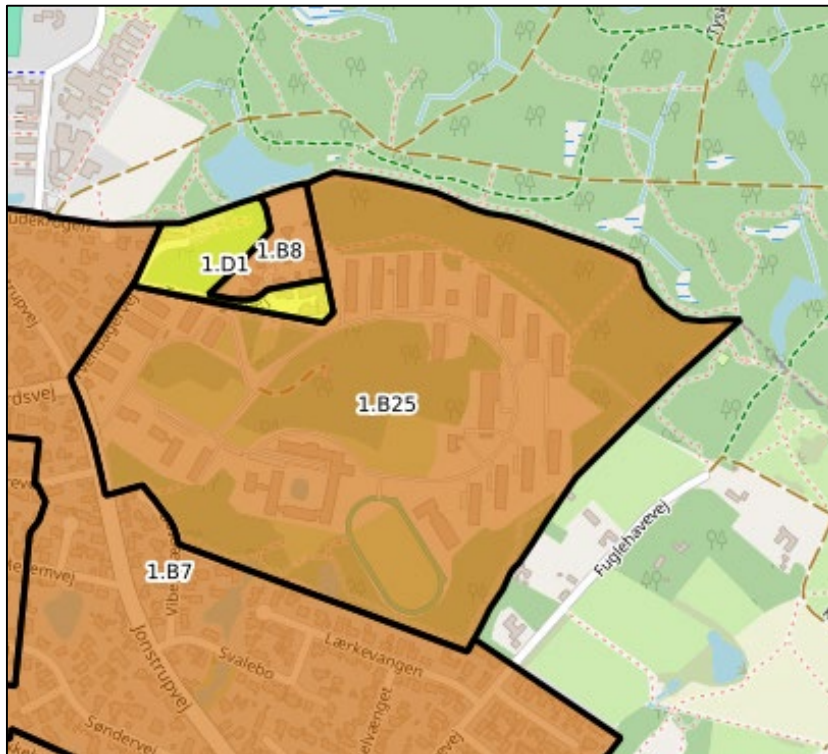
Følgende projekter udsættes:

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

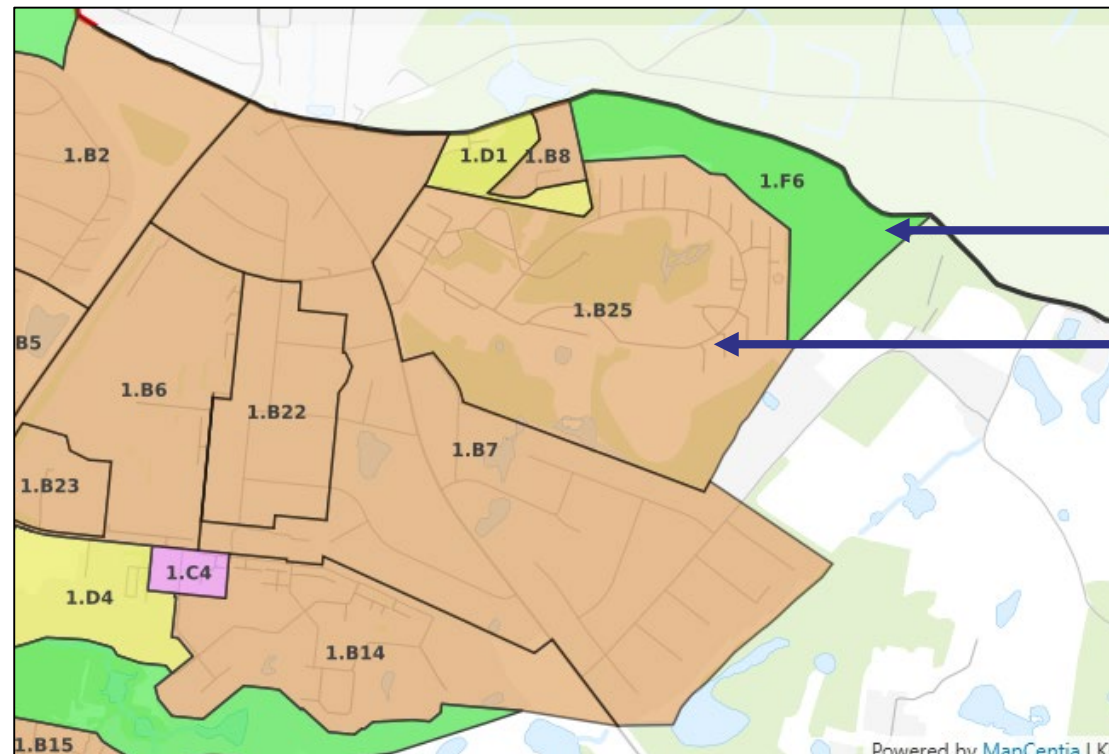


# Jonstruplejren

- 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 m<sup>2</sup>)

Maksimalt antal etager: **3**

## **ÆNDRET!**

## FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2025

### 1.B25

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

#### **Maksimalt etageareal:**

40.000 m<sup>2</sup> - maks. 32.000 etagemeter til boligformål.

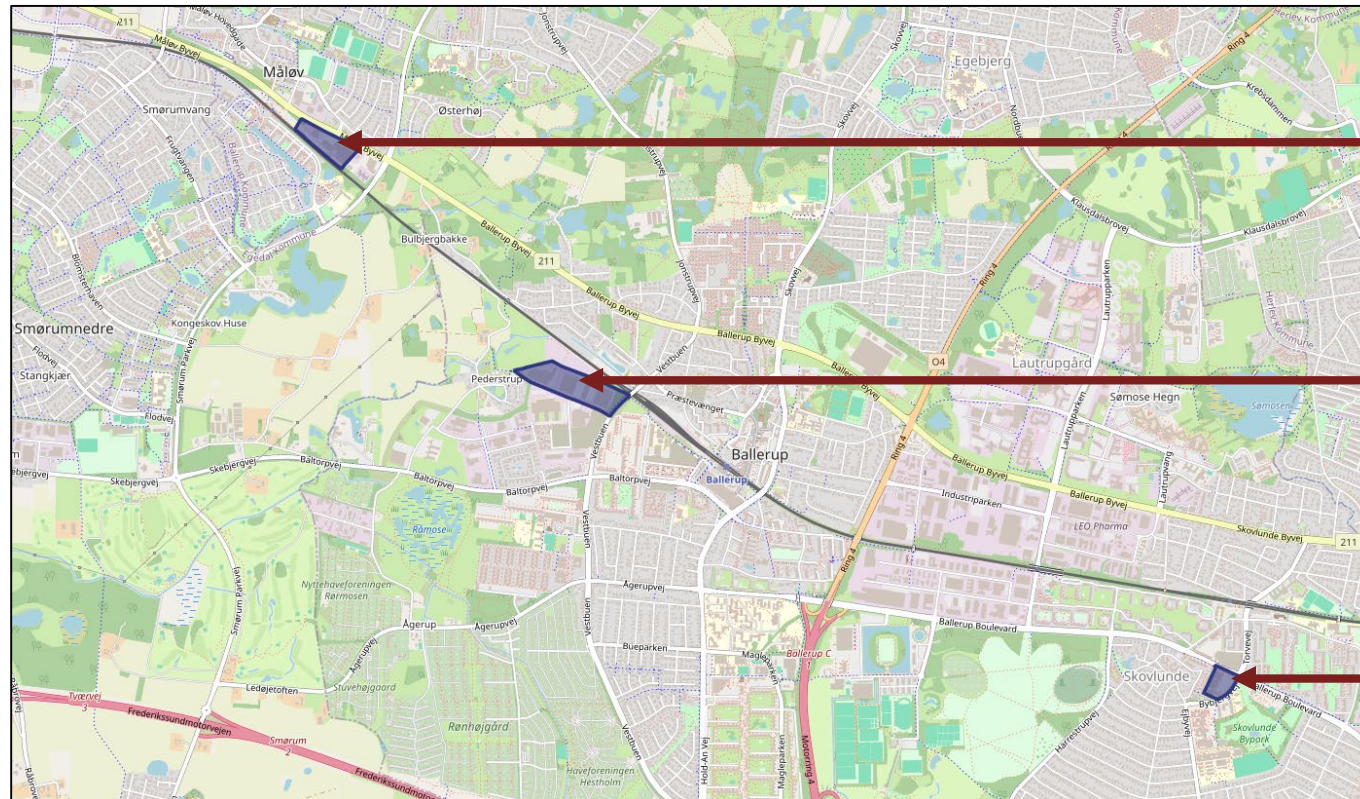
Maks. antal 250 boligenheder, heraf min. 50 almene boliger.

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

# Tema: Byudvikling

## - Byudviklingens rækkefølge

Arealer omfattet af en rækkefølge – udvikling først mulig efter 2029



STATIONSOMRÅDET I MÅLØV

TELEGRAFKVARTERET, Etape II – Telegrafvej nord

SKOVLUNDE CENTER SYD

## Tema: Byudvikling

### - Byudviklingens rækkefølge



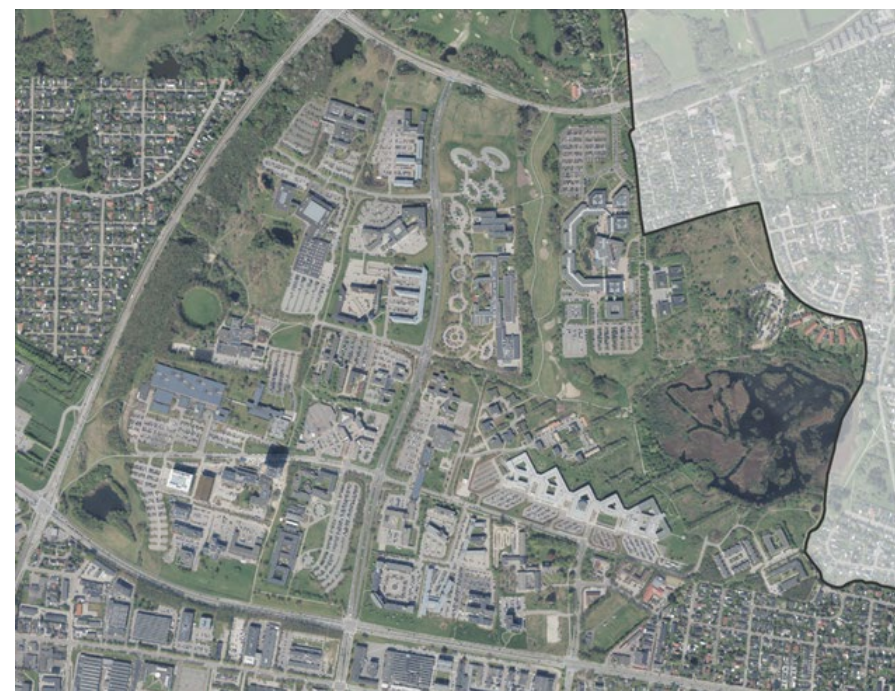
- Rækkefølgebestemmelser giver kommunen mulighed for at nægte at tilvejebringe en lokalplan.
- Uden rækkefølgebestemmelser har kommunen pligt til at udarbejde et lokalplanforslag.
- Formålet er, at kommunen kan styre byudviklingen og sikre at det sker i et hensigtsmæssigt tempo, samt at den er økonomisk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

## 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





# 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 biografteatre 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!

# Skovlunde Torv

## Baggrund

- Torvet trænger generelt til renovering
- Udfordringer ift. tryghed

## Vision

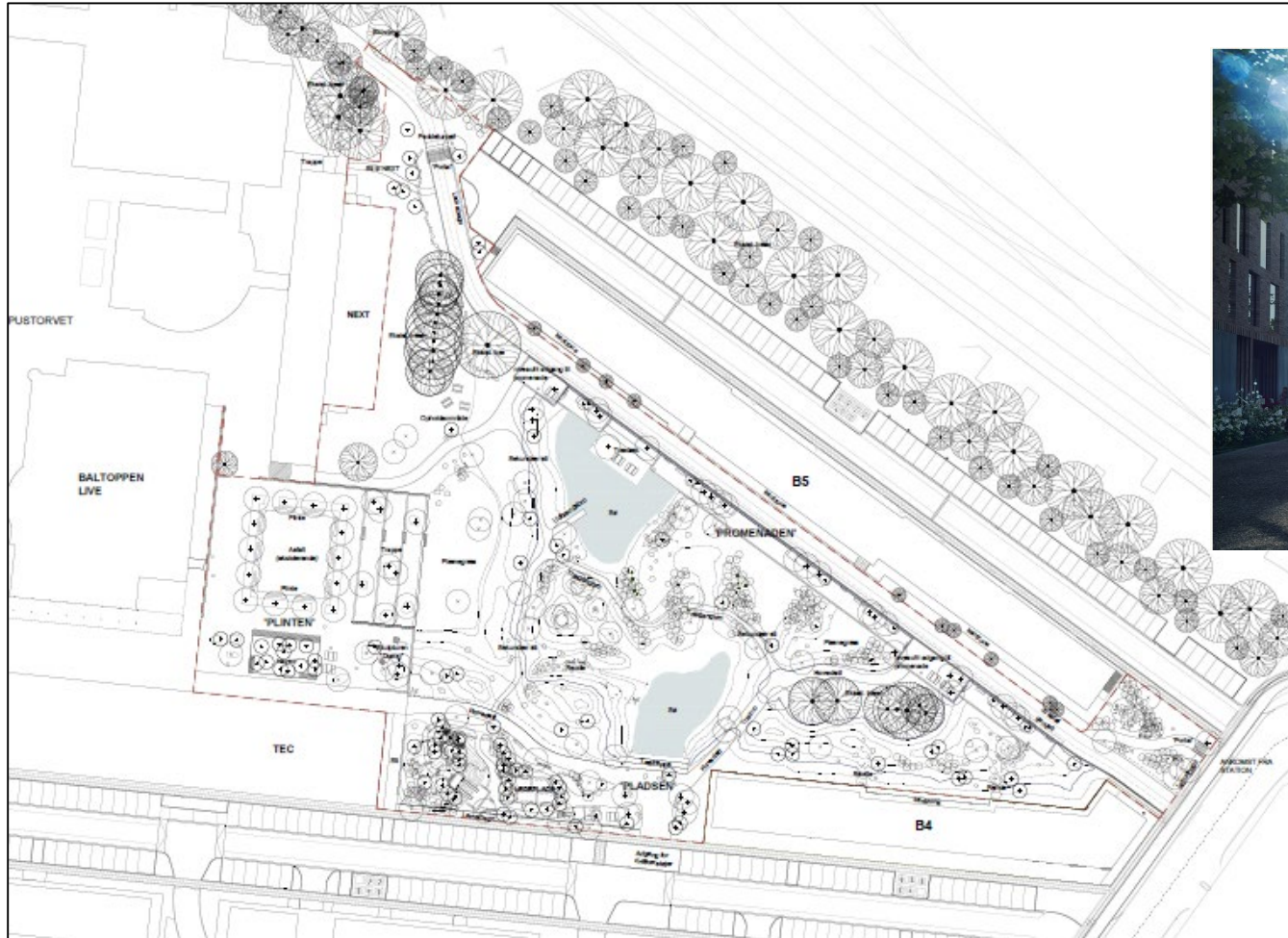
Skovlunde Torv skal være en tryk, grøn og aktiv plads, der respekterer og bygger videre på de eksisterende elementer og kvaliteter



# 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.

### Eksempler på nye udpegninger

#### HF Hestholm - kolonihaveområde

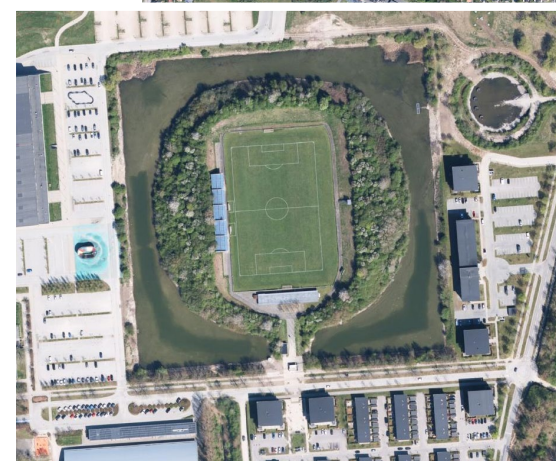
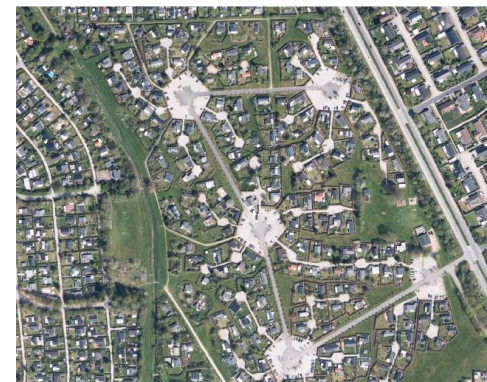
Bevaringsværdig pga. den overordnede struktur med stjerneformede områder, alléer med de stynede træer og grønne mellemzoner giver området en helt særlig karakter.

#### 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.



# 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

- Tidligere Teknisk Skole, Bydammen 9, Ballerup
- Stråttækt hus, Schwenckestræde 12, Ballerup
- Stråttækt hus, Skolehaven 1, Ballerup
- Stråttækt hus, Skolehaven 3, Ballerup
- Møllens hovedbygning, Gl. Rådhusvej 32, Ballerup
- Lautrupgård, Lautrupvej 2, Ballerup
- Rugvængets Skole (Baltorpskolen, afd. Rugvænget)
- Boligbebyggelse på Liljevangsvej, Måløv
- Rosenlundskolen (Skovlunde Skole, afd. Rosenlund)



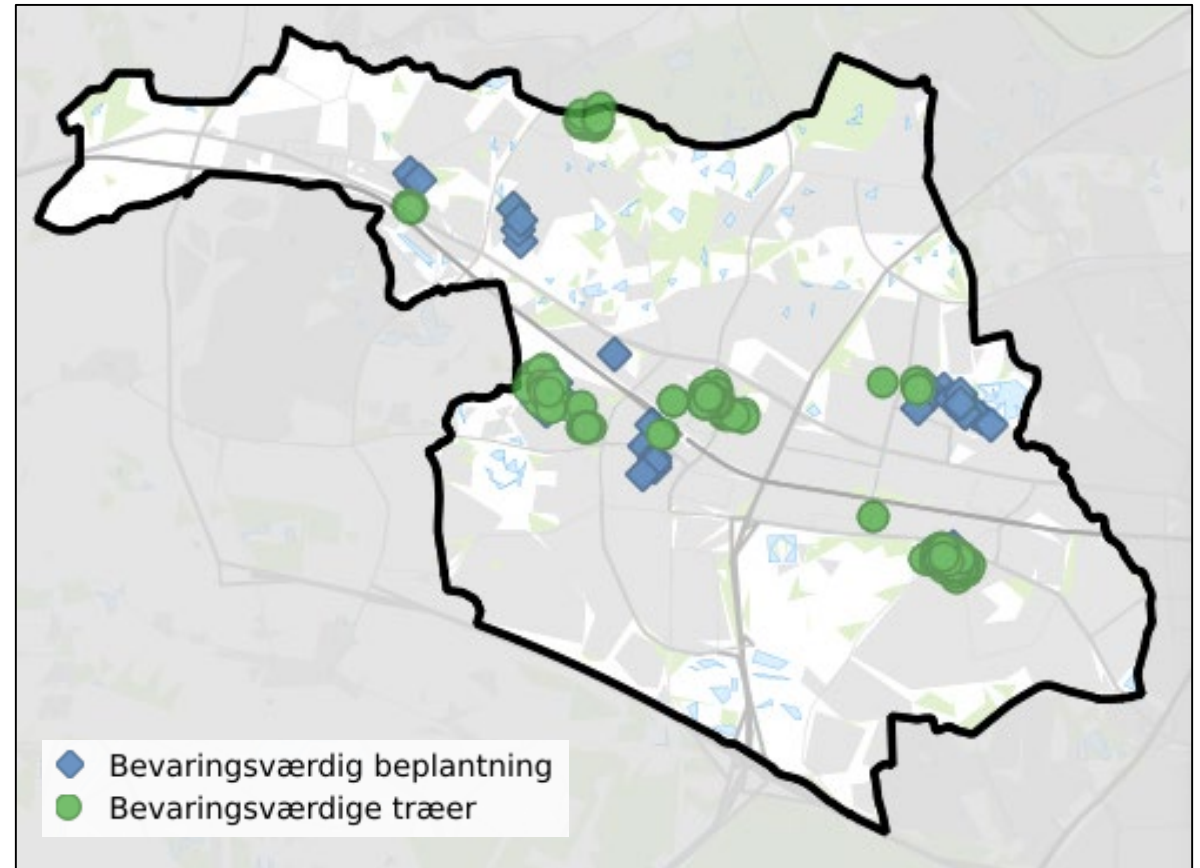
Skolevænget 1, Ballerup

Boligbebyggelse, Liljevangsvej i Måløv

## 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:

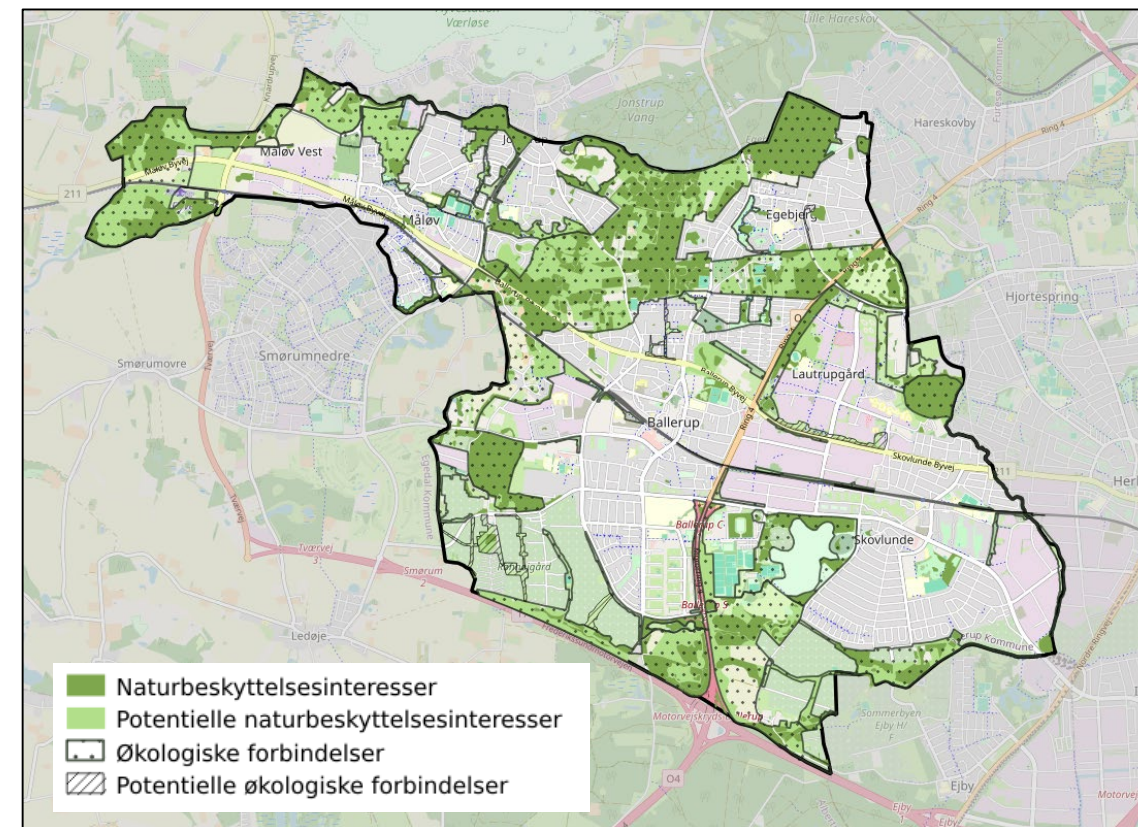
- Sikre og styrke eksisterende værdifuld natur
- Skabe og styrke sammenhængen mellem eksisterende værdifulde naturområder
- Sikre og forbedre vilkårene for beskyttede arter
- Give mulighed for oplevelse og formidling af naturområderne.

### 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

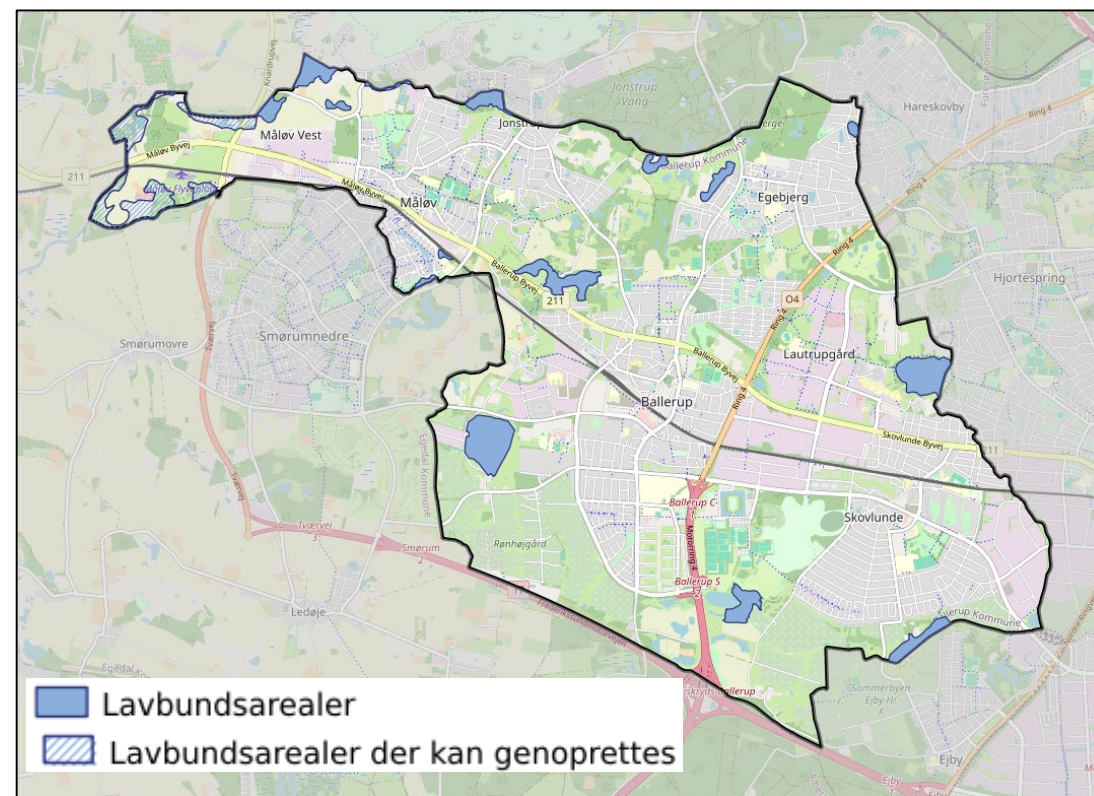
Der må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., der forhindrer at det naturlige vandstands niveau kan genskabes eller som forringer eksisterende natur eller mulighederne for fremtidig naturgenopretning.

### 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



# Eksempler på naturprojekter i kommunen



Naturprojekter ved Kildedal By



Naturprojekter i Østerhøj Naturpark

# Tema: Trafik og mobilitet

Flere nye retningslinjer til trafik og mobilitet

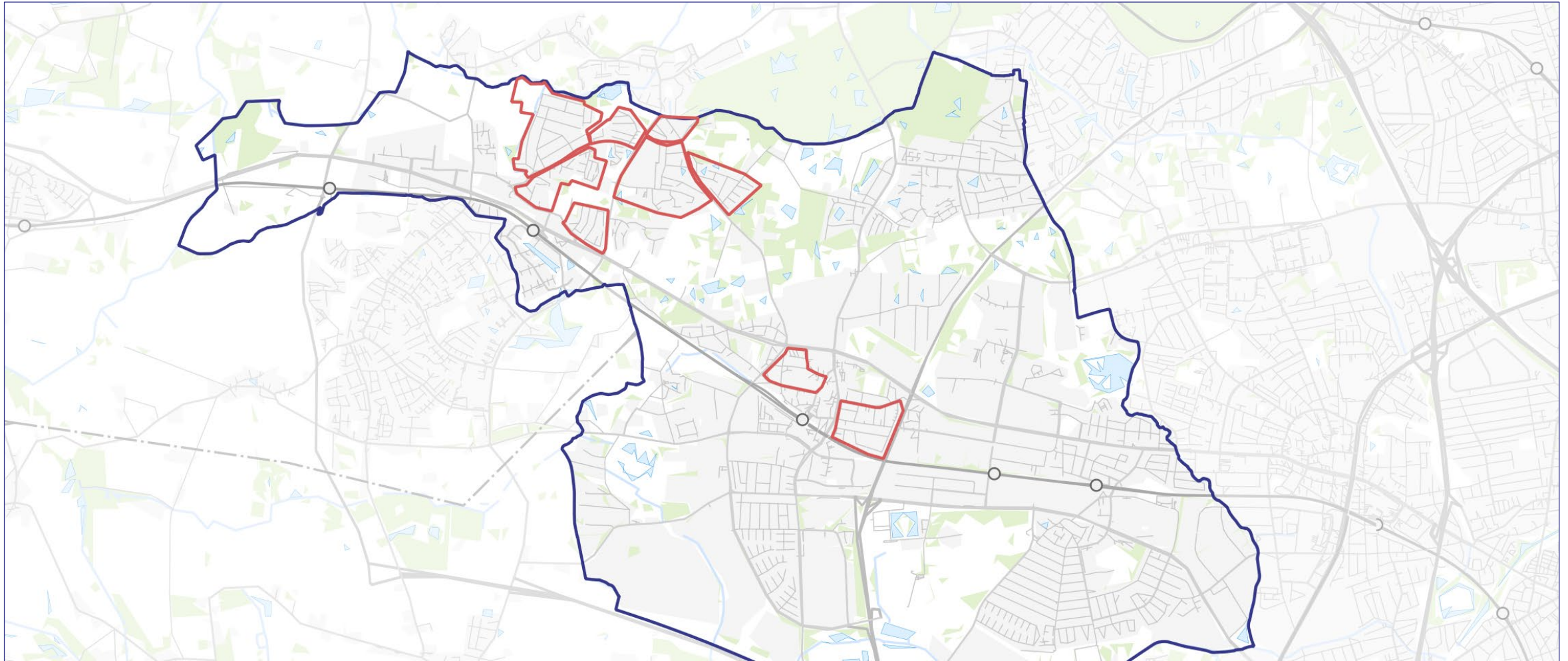
Skal fremme bæredygtige transportformer iht. Klimapolitikken



## Eksempler på nye retningslinjer:

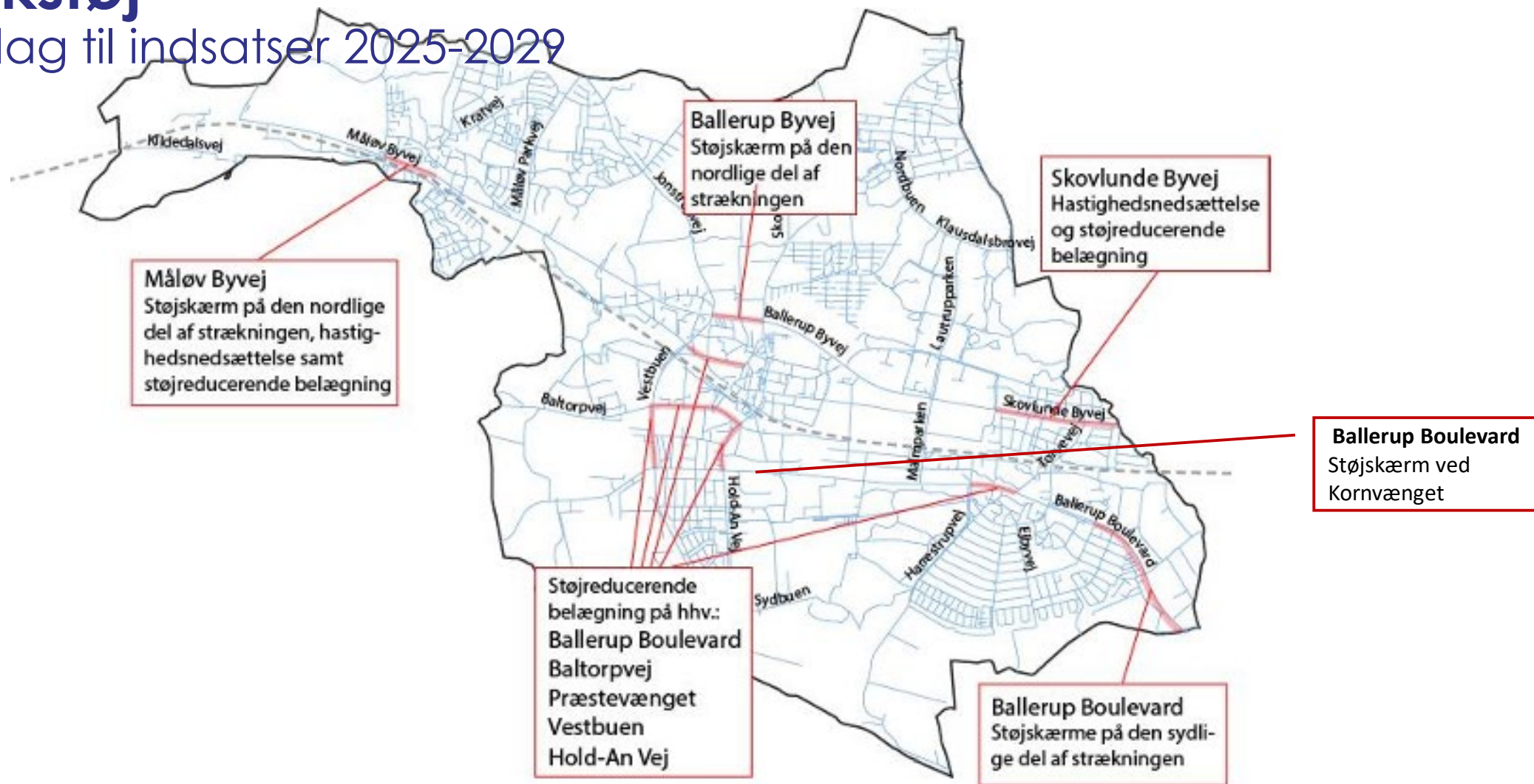
- Ved planlægning for nye boliger og erhverv, skal der som udgangspunkt udarbejdes en mobilitetsplan, der redegør for parkeringsløsninger, cykel- og gangforbindelser samt tiltag, der understøtter bæredygtig mobilitet.
- Der skal generelt prioriteres tilgængelighed, fremkommelighed og trafiksikkerhed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

# 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](http://www.ballerup.dk/kommuneplan)

Send dit hørings svar til [byplan@balk.dk](mailto:byplan@balk.dk) **senest den 26. februar.**

Læs mere om høringen på [www.ballerup.dk/blivhoert](http://www.ballerup.dk/blivhoert) under 'høringer'.



# Tak for i aften 😊

