

# Kommuneplantillæg

nr. 9



for Skovlunde Bymidte Nord

Forslag

Ændringer af 5.C1 og 5.B4.

Ballerup Kommune, juni 2017

# Nr. 9 - Skovlunde Bymidte Nord

Kommuneplantillægget er udarbejdet i tilknytning til kommunalbestyrelsens behandling af et forslag til Lokalplan nr. 168 for Skovlunde Bymidte Nord.

Kommuneplantillægget vedrører kommuneplanens enkeltområde 5.C1 for Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Nord, og 5.B4 Stationsnær etageboligbebyggelse - Blokhaven.

Hvad baggrundsredegørelse, miljøscreening og klagevejledning angår, se venligst informationerne i Forslag til Lokalplan nr. 168.

## **Baggrund**

### *5.C1*

I kommuneplan 2013 blev der under forudsætning af en planlagt opstart på et større udviklingsarbejde i Skovlunde Bymidte, formuleret følgende:

"Rameområde 5.C1 ønskes i planperioden omdannet og fortættet med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet og detailhandelen. Det forventes, at bebyggelsesprocenten i det stationsnære område vil blive mere end fordoblet, og at der punktvis vil blive tale om markant højere bebyggelse end det, der i dag kendetegner området. Den endelige udformning er ikke fundet, men forudsætter en længere proces. Den nærmere planlægning af området mellem stationen og byparken vil ske i samarbejde med de lokale interessenter.

Indtil videre fastholdes de hidtidige rammebestemmelser om bebyggelsens omfang og højde. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg."

Processen for udviklingen af bymidten er gennemført, og der foreligger en samlet plan for udviklingen af Skovlunde Bymidte Nord, som grundlag for dette Kommuneplantillæg og for forslag til Lokalplan 168.

Den samlede plan indebærer, at byggemulighederne indenfor 5.C1 intensiveres og at bebyggelsesprocenten hæves. Der skal dertil også skabes mulighed for, at der kan opføres bebyggelse i op til 6 etager.

Rammeområdets afgrænsning rettes derudover til, så rammeområdet også kommer til at omfatte en mindre del af Ballerup Boulevard og Torvevej. Som

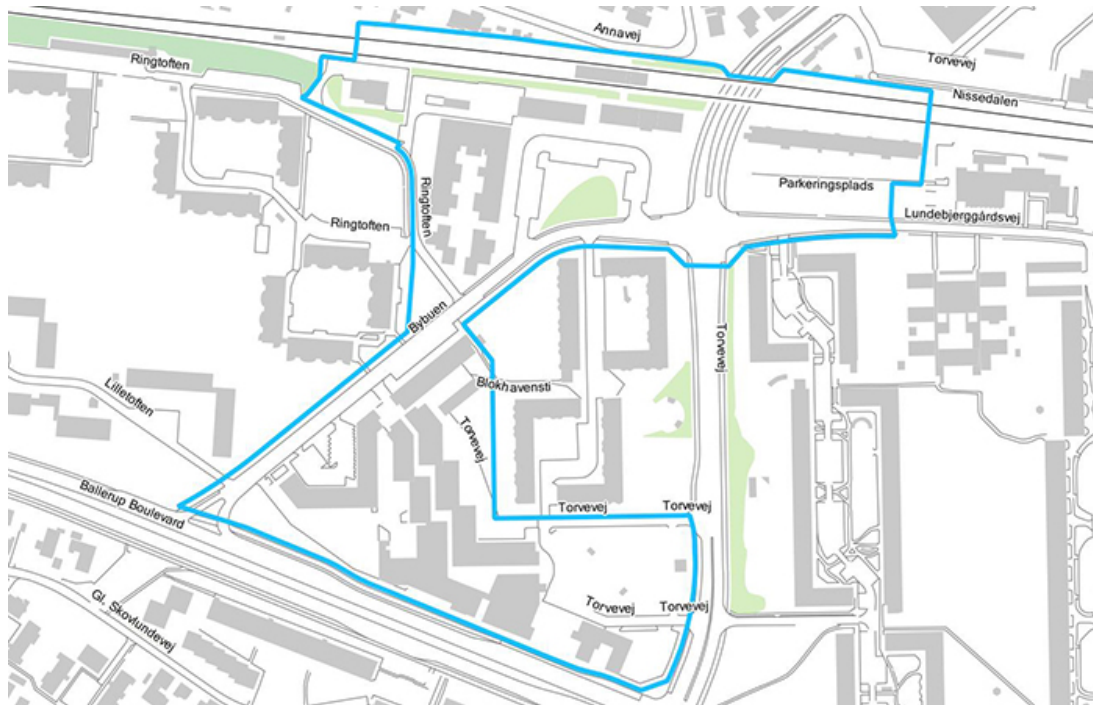
konsekvens af ombygningen og indsnævringen af boulevarden overflødiggøres en mindre del af det nordlige vejareal, hvorfor dette kan overgå til byformål og til udviklingen af Skovlunde Bymidte Nord. det samme gør sig gældende for Torvevej, der som led i udviklingen af Skovlunde Bymidte skal indsnævres til to spor, hvorved de to eksisterende vestlige spor bliver overflødiggjort og kan overgå til byformål.

#### 5.B4

Indenfor 5.B4 skal der gives mulighed for at etablere erhverv og butikker i en bygning op mod Bybuen i rammeområdets nord-vestlige del, hvor der i den nuværende kommuneplanramme og den nuværende Lokalplan 83 allerede foreligger en byggemulighed – dog kun til boligformål. Derudover skal bebyggelsesprocenten hæves med henblik på at muliggøre en tæt-lav bebyggelse ud mod Torvevej i den østlige del af rammeområdet.

### Kommuneplan 2013 - Eksisterende afgrænsning og bestemmelser

#### Rammeområde 5.C1 - Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Nord



Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området ønskes i planperioden omdannet og fortættet med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet og detailhandelen.

Det forventes, at bebyggelsesprocenten i det stationsnære område vil blive mere end fordoblet, og at der punktvis vil blive tale om markant højere bebyggelse end det, der i dag kendetegner området. Den endelige udformning er ikke fundet, men forudsætter en længere proces. Den

nærmere planlægning af området mellem stationen og byparken vil ske i samarbejde med de lokale interessenter.

Indtil videre fastholdes de hidtidige rammebestemmelser om bebyggelsens omfang og højde. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.

2. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt til offentlige formål, herunder stationsformål, plejecenter m.v.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.

Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads, fælles friareal og parkering.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50.

Bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager.

4. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 19.000 m<sup>2</sup>, heraf 5.000 m<sup>2</sup> til handel med pladskrævende varer.

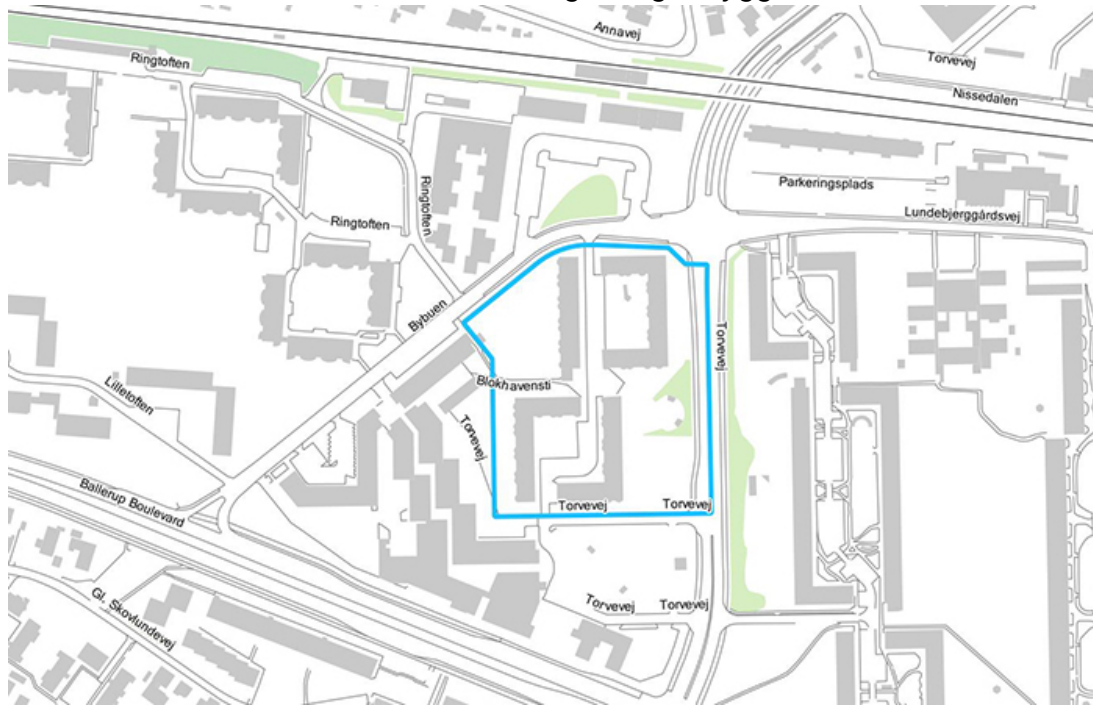
5. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I denne del af bymidten kan der etableres én møbelforretning, hvis bruttoetageareal ikke må overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

6. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for bymidten, fra stationen til byparken og Center Syd, med henblik på at sikre attraktive byrum og en integreret bolig og centerbebyggelse. Planen skal desuden sikre gode adgangsforhold såvel for gående, cyklister og bilister som for varetransporten. Ved udvidelse af detailhandelsarealet, der inddrager eksisterende parkeringspladser, skal ny parkering etableres under terræn.

7. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.

8. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Skovlunde Center Nord og Syd.

### Rammeområde 5.B4 - Stationsnær etageboligbebyggelse – Blokhaven



Udover 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 skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

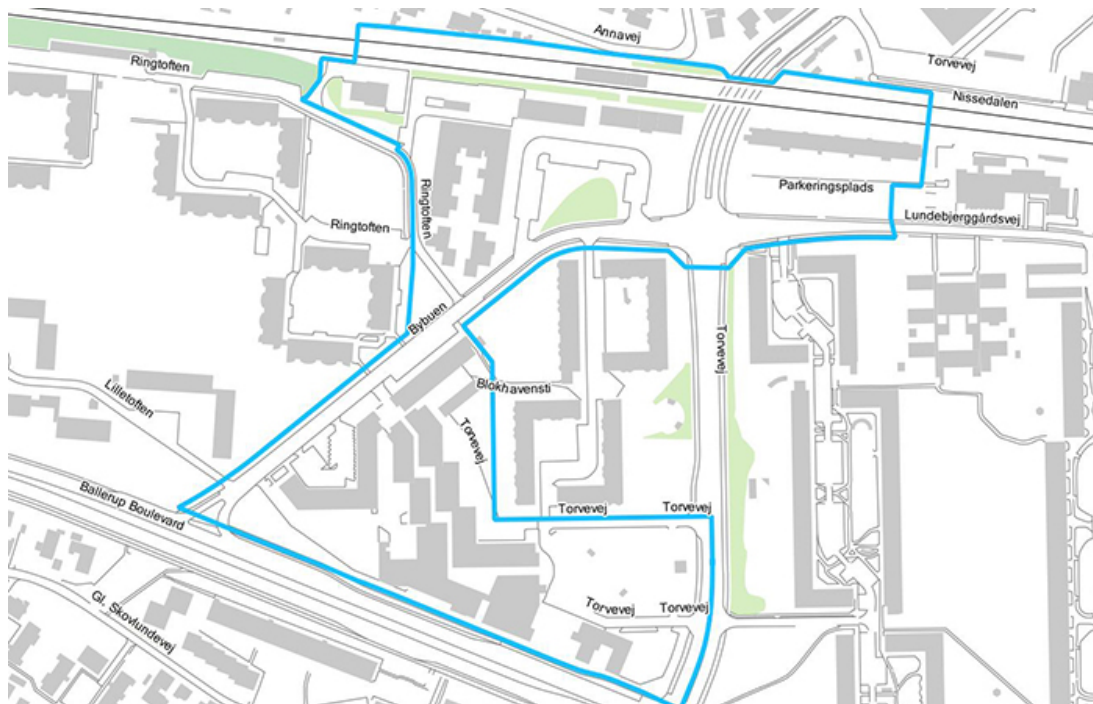
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70.

Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager.

Bortset fra eventuelle mindre fællesanlæg til brug for området beboere kan der langs Bybuen opføres yderligere bebyggelse til boligformål.

**Forslag til nye afgrænsninger og rammebestemmelser (Ændringer er angivet med fed).**

*Rammeområde 5.C1 - Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Nord*



Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt til offentlige formål, herunder stationsformål, plejecenter m.v.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.

Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads, fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige **100**.  
Bebyggelse kan opføres i **1 - 6 etager**.

5. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 19.000 m<sup>2</sup>, heraf 5.000 m<sup>2</sup> til handel med pladskrævende varer.

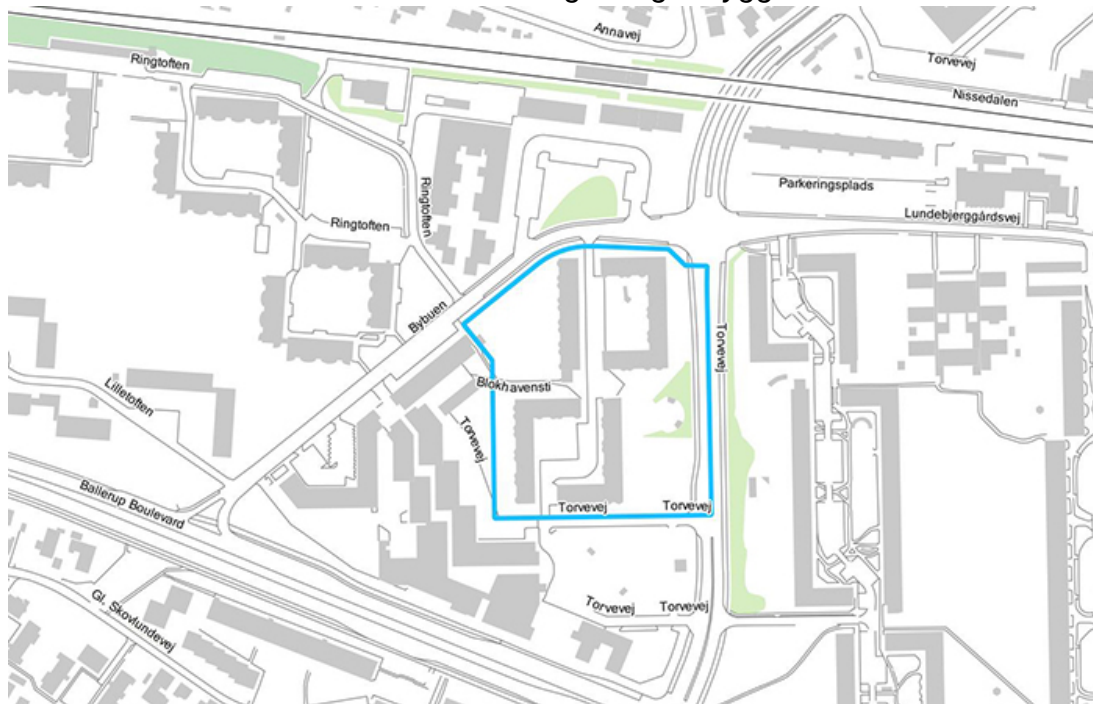
5. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I denne del af bymidten kan der etableres én møbelforretning, hvis bruttoetageareal ikke må overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

6. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for bymidten, fra stationen til byparken og Center Syd, med henblik på at sikre attraktive byrum og en integreret bolig og centerbebyggelse. Planen skal desuden sikre gode adgangsforhold såvel for gående, cyklister og bilister som for varetransporten. Ved udvidelse af detailhandelsarealet, der inddrager eksisterende parkeringspladser, skal ny parkering etableres under terræn.

7. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.

8. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Skovlunde Center Nord og Syd.

#### *Rammeområde 5.B4 - Stationsnær etageboligbebyggelse – Blokhaven*



Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, **liberale erhverv og detailhandel**.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive

anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.  
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige **80**.

Bebyggelse kan opføres i op til **4 etager**.

Bortset fra eventuelle mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere kan der langs Bybuen og **Torvevej opføres yderligere bebyggelse**.

Forslaget til Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2013 er således endeligt vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse, den 29. maj 2017.

Sign. Jesper Würtzen

/

sign. Steen Pedersen

Borgmester

centerchef





Vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 19. juni 2017. Offentliggjort den 20. juni 2017.

Center for By, Erhverv og Miljø

Ballerup Kommune  
Hold-an vej 7  
Tlf: 4477 2000

[www.ballerup.dk](http://www.ballerup.dk)

