



CENTER for BY, ERHVERV OG MILJØ  
Version 23. august 2017

*Revision af Fingerplan 2017  
Bidrag til Spor 2*

## **Mulighed for boligbebyggelse på byzoneareal i den grønne kile ved Sydbuen**

### ***Forslaget kort***

Ballerup Kommune ønsker mulighed for at udnytte et eksisterende byzoneareal til en ekstensiv boligudbygning, der i omfang ikke vil omfatte mere byggeri i volumen end hvad der er for nuværende er muligt gennem de gældende rammebestemmelser for området.

Udfordringen er dog, at området er en del af Vestskovkilen, hvorfor det at opføre boligbebyggelse umiddelbart vil være i strid med Fingerplanens retningslinjer for kilerne.

### ***Beskrivelse af forslaget***

Arealet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 25 og har byzonestatus. I henhold til byplanvedtægten indgår arealet mellem Sydbuen og Harrestrup Å i en samlet plan for den store, almene etageboligbebyggelse: Hede- og Magleparken og er udlagt som bypark til bebyggelsens beboere.

I Ballerup Kommuneplan 2013 er arealet omfattet af rammebestemmelse 9.F10, der i overensstemmelse med byplanvedtægten udlægger arealet til grønt område med mulighed for indpasning af offentlige formål. Indenfor rammeområde 9.F10 må bebyggelsesprocenten til disse formål under eet ikke overstige 10. Da området er ca. 90.000 m<sup>2</sup> stort, kan der således i princippet opføres bebyggelse svarende til 9.000 m<sup>2</sup>.

Ballerup Kommune ønsker mulighed for at udnytte en mindre del af området til at opføre 4 punkthuse i 3-4 etager til boligformål, hvilket vil svare til et etageareal på ca. 5.000 - 6.500 m<sup>2</sup>.

En sådan udnyttelse vil stadig være ekstensiv og i overensstemmelse med områdets øvrige funktion som bypark for Hede- og Magleparkens beboere. Ballerup Kommune ønsker derfor heller ikke at ændre på bebyggelsesprocenten på 10 %.

Den principielle indpasning af boliger i området fremgår af vedlagte kortbilag 1. Bilaget viser i øvrigt en principiel indretning af området med henblik på at opgradere området i forhold til dets funktion som bypark til beboerne i etageboligbebyggelsen nord for området. Projektet er udarbejdet i samarbejde med beboerne i Hede- og Magleparken.

Ballerup Kommune er af den opfattelse, at området i sin tid fejlagtigt er kommet med i udpegningen af Vestskovkilen. Området har siden byplanvedtægtens vedtagelse i 1969, hvor også zoneloven trådte i kraft, haft status af byzone. Området har været udlagt til fritidsformål af mere bymæssig karakter, og har således altid været i strid med både regionplanernes og fingerplanernes intentioner om at forbeholde de grønne kiler til overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.

Udpegningen af Vestskovkilen har således i sin tid været i strid med Byplanvedtægt nr. 25 og med de planmæssige intentioner for området.

Derudover er afgrænsningen af byplanvedtægten fejlagtigt digitaliseret i Plansystem.dk, hvilket også kan give et forkert indtryk af grænsen mellem byzone og landzone i området. Dette kunne også være en medvirkende forklaring på, at området i sin tid blev en del af Vestskovkilen.

Ballerup Kommune er dog ikke interesseret i at hele rammeområde 9.F10 skal udtages af Vestskovkilen, men at det kun bliver en mindre del i områdets nord-vestlige del (jf. bilaget), således at det bliver muligt at opføre de omtalte boliger.

Som erstatning for at udtage en mindre del af den grønne kile ved Sydbuen, svarende til ca. 11.000 m<sup>2</sup>, foreslår Ballerup Kommune, at der tillægges et areal på ca. 141.000 m<sup>2</sup> (jf.

kortbilag 2) til den ydre grønne kile/4. grønne ring nordvest for Måløv. Med fordel kan der desuden tillægges den del af landområdet i Egedal Kommune, som ligger mellem kommunegrænsen og byområdet ved Langagergård. Se nærmere i forslaget om byudvikling dér.

### ***Motivering af forslaget***

Ballerup Kommune ønsker at være en by i social og økonomisk balance, hvor erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og boligområder knyttes tættere sammen så der er flere, der både bor, arbejder og uddanner sig lokalt. Det vil være positivt for trafikken, miljøet og for borgernes tilknytning til kommunen, og det vil skabe mere liv og tryghed i alle dele af kommunen døgnet rundt. Det er tillige ambitionen at sikre tilstrækkelig med forskellige boligtyper til, at kommunens borgere har mulighed for at leve hele deres liv i kommunen både som unge, børnefamilier og seniorer. Det vil samtidig medvirke til at sikre, at alle bydele er attraktive og har en afbalanceret befolknings sammensætning.

Derfor har vi behov for større variation i boligsammensætningen både hvad angår størrelse, boligtype, ejerformer og prisniveauer. Ligesom vi har brug for at få etableret flere boliger i det hele taget i kommunen for at imødekomme behovet blandt kommunens borgere og tilflyttere og dermed sikre en stabil befolkningstilvækst. Vi har fokus på, gennem fortætning i vores bymidter og ved omdannelse af f.eks. erhvervsområder, at tilvejebringe boliger jf. behovet ovenfor. Disse boliger bliver typisk etageboliger i tætte bymiljøer, hvorfor vi ikke herved får frembragt et varieret udbud af boliger i kommunen.

Således ønsker Ballerup Kommune, som skrevet, at kunne udnytte en mindre del af arealet ved Sydbuen til boligformål efter principperne beskrevet ovenfor, da der i denne del af Ballerup Kommune er en overvægt af parcelhuse og almene lejeboliger i store etageboligbebyggelser.

### ***Vurdering af forslag ifht planlov og potentialet for dets bidrag til regionens vækst og udvikling***

Indpasningen af boliger i dette område er umiddelbart i strid med Fingerplan 2017.

### ***Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø***

Forslaget vil ikke have negativ påvirkning på hverken værdifuld eller beskyttet natur, og vil ikke have negativ indflydelse rent miljømæssigt.

### ***Bekræftelse af politisk godkendelse***

Ja.

**Bilag**



*Disponering af arealet med terræn, beplantning, fritidsformål og nye boliger*



*Udlæg af ny grøn kile som kompensation for reduktion af Vestskovkilen ved Sydbuen*

## **Mulighed for ny byudvikling i landområdet nord og nordvest for Måløv**

### ***Forslaget kort***

I forbindelse med næste kommuneplanrevision ønsker Ballerup Kommune at give mulighed for at overføre to områder nord og vest for Måløv til byområdet, med henblik på fremtidig byudvikling.

Områderne er ikke pålagt beskyttelsesinteresser, og Kommunen ønsker derfor, at arealerne i forbindelse med revisionens Spor 2 udtages af Landområdet og overføres til Byområdet, så der i den kommende revision af kommuneplan kan udarbejdes rammebestemmelser for områderne med henblik på efterfølgende lokalplanlægning og overførsel til byzone.

### ***Beskrivelse af forslaget***

Udviklingen af områderne skal ses som en naturlig del af den øvrige planlagte byudvikling omkring Måløv Knudepunkt, hvor udviklingen af netop det ene område vil styrke bymæssigheden indenfor det stationsnære område omkring Kildedal Station.

Derudover vil den planlagte opgradering af Bringevej og Jungshøjvej, som vejbetjening til blandt andet det nye boligområde i Sydlejren (Furesø Kommune), også understøtte en udvikling af områderne.

Som beskrevet i Kommuneplan 2013 ligger områderne indenfor landområdet i Fingerplanens ydre storbyområde, hvori Ballerup Kommune i princippet kan planlægge for ny byzone. Dette kan dog kun ske for såfremt områderne ikke er pålagt beskyttelsesinteresser, og efter at rækkefølgen for realiseringen er aftalt med Staten og nabokommunerne.

Områdernes beliggenhed og afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

Område 1:

Området blev allerede i forbindelse med seneste kommuneplanrevision i 2013 udlagt som Muligt fremtidigt byområde. Området er tænkt udnyttet til både boligformål og til kontorerhverv. Størstedelen af arealet er omfattet af det stationsnære område omkring Kildedal Station.

Ballerup Kommune har i samarbejde med en grundejer indenfor området udarbejdet vedlagte principielle indretning (se bilag 2).

Princippet for indretningen af området tager udgangspunkt i en forholdsvis ekstensiv udnyttelse mod det åbne land mod nord, og en mere intensiv udnyttelse jo tættere man kommer på det stationsnære kerneområde i områdets sydvestligste del.

Der skal ved udvikling af området sikres en klar grænse mellem det åbne land og byområdet, og der skal skabes landskabelige sammenhænge mellem Måløv Naturpark mod øst og den ydre grønne kile mod vest.

Som redegjort for i forbindelse med Ballerup Kommunes ønske om også at kunne udnytte en mindre del af et byzoneareal ved Sydbuen, så foreslås arealerne umiddelbart vest for område 1 indlemmet i den Ydre Grønne Kile, som erstatning for netop den del der ved Sydbuen foreslås udtaget af Vestskovkilen. Herved styrkes sammenhængen mellem den 4. Grønne Ring og det nye kileareal på Værløse Flyveplads, ligesom der skabes umiddelbar adgang til en grøn kile fra område 1.

Arealet umiddelbart vest for Område 1 fungerede i en årrække som nyttehavesområde. Nyttehaverne blev afviklet i 2016, og Ballerup Kommune har efterfølgende foretaget en større oprydning på arealet, lavet naturgenopretning, etableret madpakkehus, bålplads, shelter og

fiskebro – netop for at sikre områdets fremtidige funktion som nærrekreativt fritidslandskab for Område 1 og den øvrige byudvikling nord og vest for Måløv.

Område 2:

Området er beliggende umiddelbart nord for Måløv by og grænser op til Sydlejren nord for kommunegrænsen til Furesø. Principperne for indretningen af dette område er overordnet de samme som for område 1, idet arealet dog kun er tænkt anvendt til boligformål. Et grønt strøg fra Måløv Naturpark vil blive friholdt, så der sikres landskabelig forbindelse til den ydre grønne kile.

Den sydligste del af området er omfattet af det stationsnære område omkring Måløv Station.

### ***Motivering af forslaget***

Ballerup Kommune ønsker at være en kommune i social og økonomisk balance, hvor erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og boligområder knyttes tættere sammen så der er flere, der både bor, arbejder og uddanner sig lokalt. Det vil være positivt for trafikken, miljøet og for borgernes tilknytning til kommunen, og det vil skabe mere liv og tryghed i alle dele af kommunen døgnet rundt. Det er tillige ambitionen at sikre tilstrækkelig med forskellige boligtyper til, at kommunens borgere har mulighed for at leve hele deres liv i kommunen både som unge, børnefamilier og seniorer. Det vil samtidig medvirke til at sikre, at alle bydele er attraktive og har en afbalanceret befolkningssammensætning.

Derfor har vi behov for større variation i boligsammensætningen hvad angår såvel størrelse og boligtype som ejerformer og prisniveauer. Ligesom vi i det hele taget i vores kommune har brug for at få etableret flere boliger for at kunne imødekomme behovene blandt kommunens borgere og tilflyttere - og dermed sikre en stabil befolkningstilvækst. Vi har fokus på, gennem fortætning i vores bymidter og ved omdannelse af f.eks. erhvervsområder, at tilvejebringe boliger, der matcher disse behov. Men disse boliger bliver typisk etageboliger i tætte bymiljøer, som ikke appellerer til alle aldersklasser og befolkningsgrupper. Herved får vi ikke frembragt et tilpas varieret udbud af boliger i kommunen, som også må omfatte lav bebyggelse som parcelhusområder.

Dette er baggrunden for, at vi ønsker at udnytte disse boligudbygningsmuligheder vest for Måløv, da der mangler ubebyggede arealer/grunde, for netop at opfylde ambitionerne om en varieret boligsammensætning.

### ***Vurdering af forslag ifht planlov og potentialet for dets bidrag til regionens vækst og udvikling***

Fingerplan 2017. § 15 – Rækkefølgebestemmelser. Udlægning af ny byzone i ydre Frederikssundsfinger forudsætter, at de berørte kommuner med staten har aftalt afgrænsning og anvendelse af de grønne kiler langs og på tværs af fingrene – og at det er koordineret på tværs af kommunegrænser. Det aftalte kan indarbejdes i den efterfølgende fingerplan-revision.

Forslaget er udtryk for en fortsat byudvikling 'indefra og ud' med afsæt i eksisterende by, og det vil samtidig forbinde Måløvs nordlige boligkvarterer med de nye, indtil videre noget isolerede boligbebyggelser på den tidligere flyvestation. Derved vil det bidrage til at styrke den igangværende byudvikling i området mellem Måløv og Kildedal.

### ***Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø***

Forslaget vil hverken have negativ påvirkning på værdifuld eller på beskyttet natur, og vil ikke have negativ indflydelse rent miljømæssigt. Derimod vil forslaget sikre mere grøn kile og fortsat landskabelig forbindelse mellem den bynære naturpark og det åbne land i kilerne.

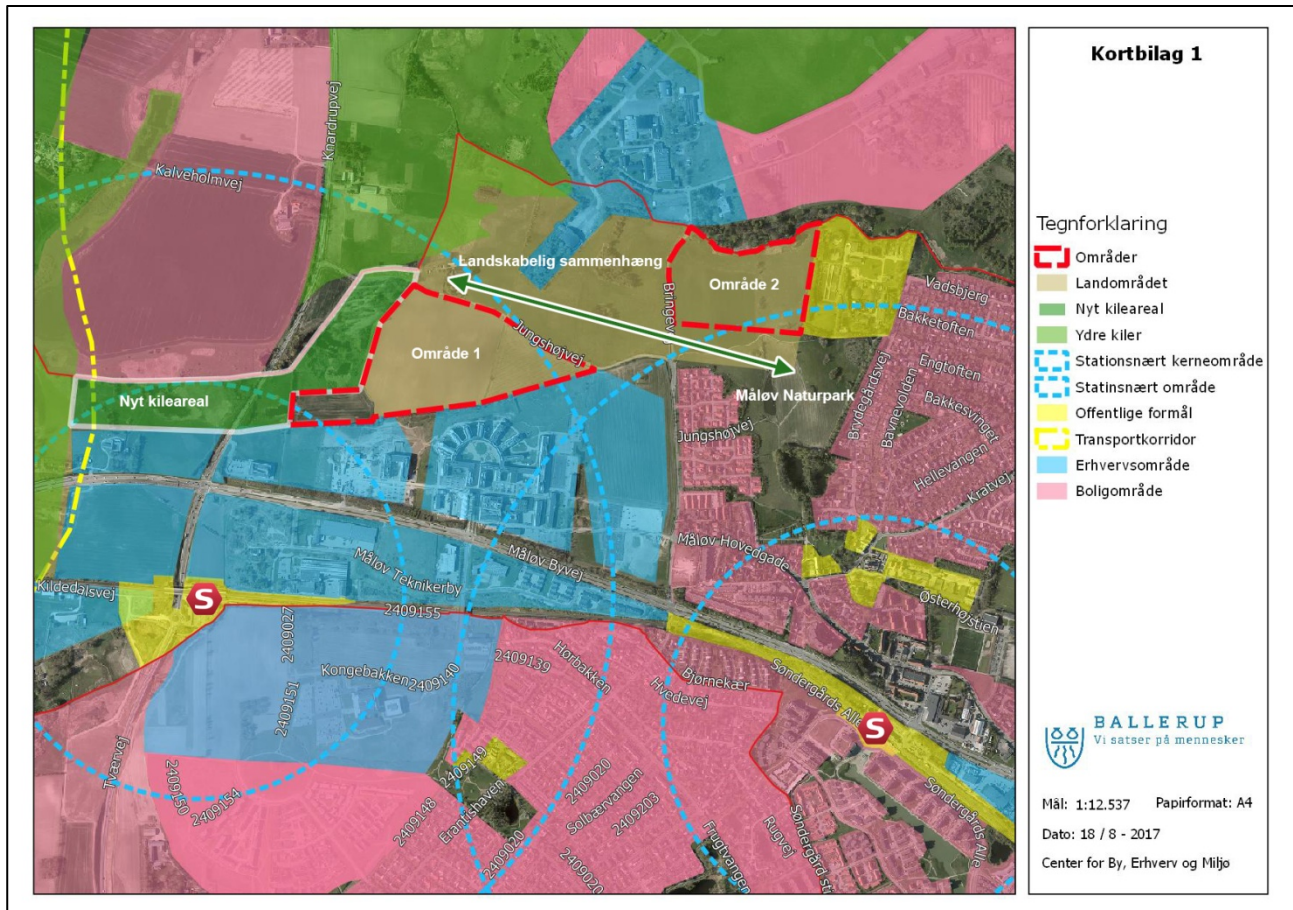
### ***Supplerende oplysninger***

-

## Bekræftelse af politisk godkendelse

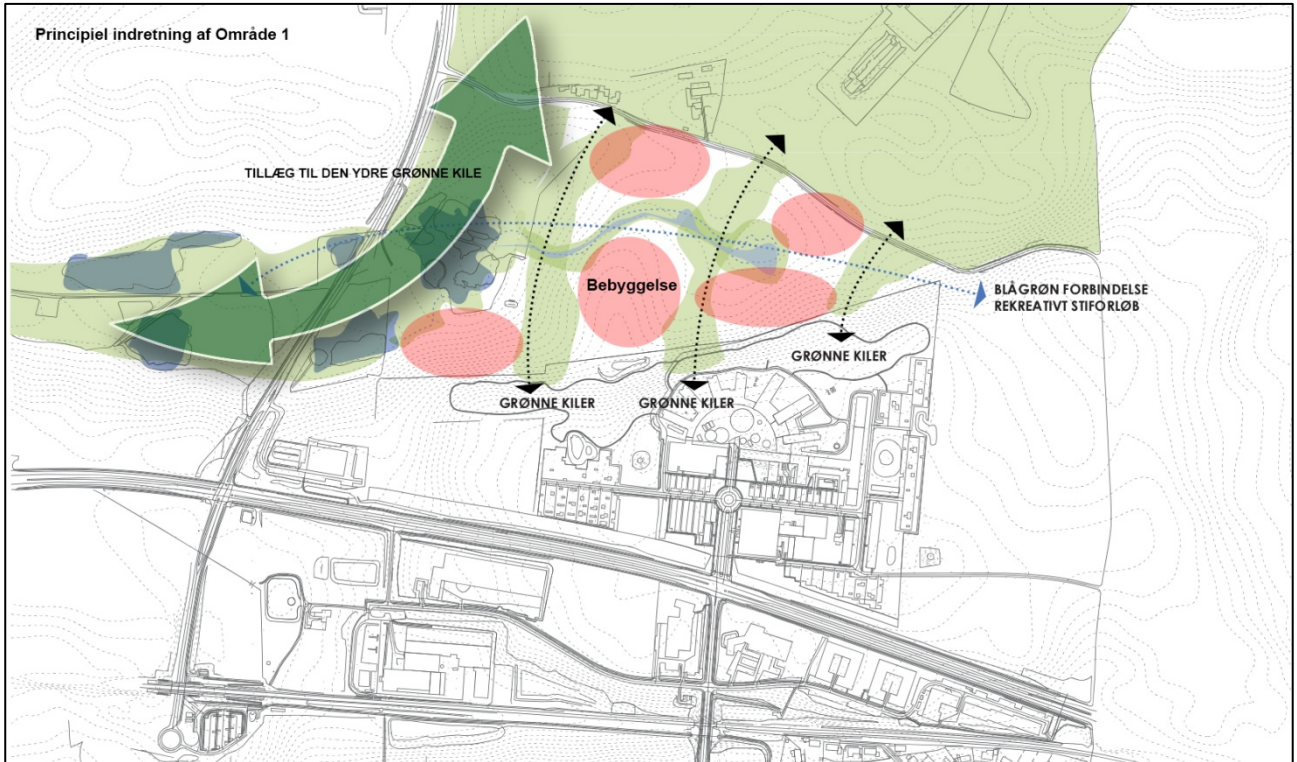
Ja

### Bilag



Hovedisponering af arealerne nord og nordvest for Måløv





Forslag til disponering af Område 1

## **Styrket erhvervsmæssig udvikling omkring DTU Diplom i Ballerup**

### ***Forslaget kort***

DTU Diplom er beliggende ca. 1 km fra S-stationerne Skovlunde og Malmparken. Uden for det stationsnære kerneområde sætter Fingerplanen grænser for kommunens fremtidige planlægning for placering af nye kontorerhverv over en vis størrelse.

Vi foreslår, at der åbnes for en mindre rigid tolkning af stationsnærhedsprincippet, så vi får mulighed for at understøtte samarbejdet mellem universitetet og erhvervslivet.

### ***Beskrivelse af forslaget***

DTU Diplom ligger på Lautrupvang i den østlige ende af Lautrupparken, der er et af regionens største erhvervsområder. Med en afstand på ca. 1 km til to af kommunens S-stationerne Malmparken og Skovlunde, med betjening af såvel S- som E-busser og med kommunens mobilitetsindsats er tilgængeligheden til områdets virksomheder og universitetet god.

DTU Diploms Ballerup Campus har i dag over 2.500 studerende og er i fortsat vækst. Universitetet tilbyder diplomuddannelser inden for alle klassiske ingeniørdiscipliner samt videreuddannelse i IT og ledelse. Uddannelsesinstitutionen udmærker sig ved udstrakt samarbejde med erhvervslivet.

Som følge af beliggenheden uden for det stationsnære kerneområde lægger Fingerplanen begrænsninger for kommunens fremtidige planlægning for placering af nye kontorerhverv over en vis størrelse.

Vi betragter dette som en unødigt hævning af vores mulighed for at understøtte samarbejdet mellem universitetet og erhvervslivet.

Universitetsområdet er omfattet af den over 35 år gamle lokalplan for Lautrupgård. Successivt søger kommunen at modernisere sine planbestemmelser, så de matcher behovene i nutidens virksomheder. Bl.a. gennem muligheden for fortætning og justering af anvendelsesbestemmelserne.

Men selvom vi her har at gøre med en af landets største arbejdspladskoncentrationer, hvor de eksisterende kontorbebyggelser generelt er meget store, skal vi i en fornyet lokalplanlægning tage højde for Fingerplanens størrelsesbegrænsninger, som synes at høre en helt anden virkelighed til.

Aktuelt arbejder vi med planlægningen for et større antal studie- og forskerboliger i umiddelbar tilknytning til uddannelsesinstitutionen. Som led heri vil der blive åbnet mulighed for etablering af fællesfunktioner som dagligvarebutik, møde- og spisesteder og fritidsformål.

Inden fusionen mellem den daværende Ingeniørhøjskole og DTU blev der i samarbejde bl.a. med Undervisningsministeriet og private investorer gennemført en arkitektkonkurrence om udvidelse af uddannelsesinstitutionen og opførelse af en stribe 'company houses' til virksomheder med relationer til universitetsmiljøet.

Opbygningen af stærke innovationsmiljøer indgår i den Regionale Vækst- og Udviklingsstrategi, som Ballerup Kommune søger at understøtte. Med sit stærke erhvervsliv har Ballerup Kommune ekstraordinære muligheder for at skabe rammer for et frugtbart samarbejde mellem virksomhederne og de tekniske uddannelser.

I en kommende planlægning vil der derfor være behov for at kunne muliggøre bebyggelse til erhvervsformål i større målestok såvel på DTU Diplom som på de nærliggende ejendomme.

Forslaget er, at der for DTU Diplom i Ballerup – ligesom det er sket med DTU Risø – gøres undtagelse fra det sædvanlige princip om stationsnær lokalisering af større kontorerhverv,

således at der umiddelbart tillades etablering af bebyggelse med et etageareal på mere end 1.500 m<sup>2</sup>.

### ***Motivering af forslaget***

Ligesom der i Fingerplanen er åbnet mulighed dels for udnyttelse af allerede lokalplanlagt restrummelighed, herunder til større byggeri over 1.500 m<sup>2</sup> til forsknings-, undervisnings- og kontorformål i DTU Lyngby Campus og i Scion-DTU forskerparken i Rudersdal – dels til opførelse af større erhvervsbebyggelse ved DTU Risø Campus, bør det umiddelbart være muligt at planlægge for opførelse af bebyggelse til de samme formål med et etageareal på mere end 1.500 m<sup>2</sup> ved andre af regionens vigtige uddannelsesinstitutioner, herunder DTU Diplom i Ballerup.

Gennem udnyttelse af synergier mellem forskningen og de mange omkringliggende teknologivirksomheder er der her ekstraordinære muligheder for at opbygge et stærkt innovationsmiljø, hvor studerende, undervisere, forskere og medarbejdere kan mødes, lære og lade sig inspirere.

### ***Vurdering af forslag ifht planlov og potentialet for dets bidrag til regionens vækst og udvikling***

Forslaget understøtter planlovens ambition om at styrke regionens erhvervsmæssige vækst.

### ***Vurdering af forslagens påvirkning af natur og miljø***

Forslaget respekterer Lautrupparkens store grønne områder, herunder den fredede Sømose.

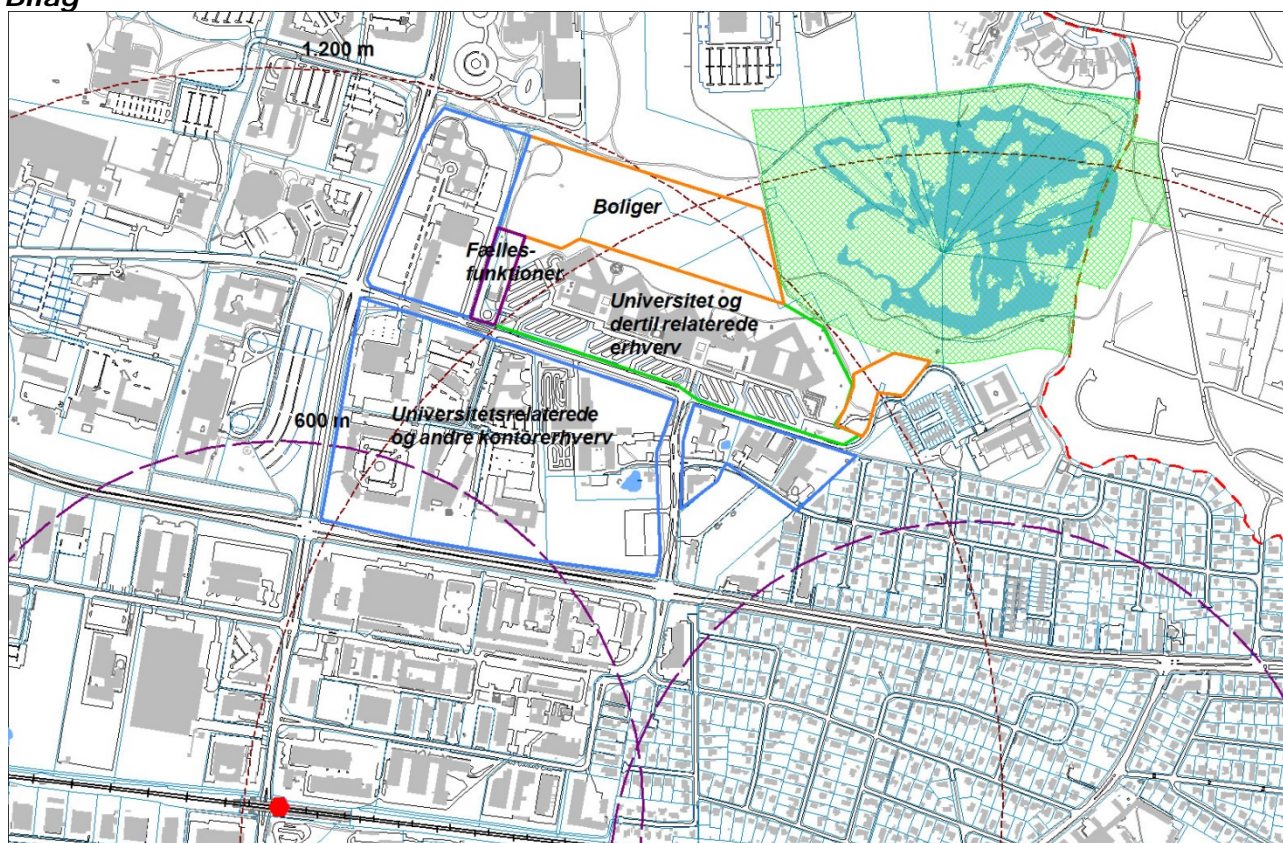
### ***Supplerende oplysninger***

-

### ***Bekræftelse af politisk godkendelse***

Ja

**Bilag**



*Delområder til universitetsrelaterede og andre kontorerhverv*

## **Styrket erhvervsmæssig udvikling omkring Ballerup Idrætsby**

### ***Forslaget kort***

Ballerup Idrætsby er beliggende ca. 1 km fra S-stationerne Malmparken og Ballerup. Uden for det stationsnære kerneområde sætter Fingerplanen grænser for kommunens fremtidige planlægning for placering af nye kontorerhverv over en vis størrelse.

Vi foreslår, at der åbnes for en mindre rigid tolkning af stationsnærhedsprincippet, så vi får mulighed for at understøtte det nationale og regionale idrætsliv.

### ***Beskrivelse af forslaget***

Ballerup Idrætsby ligger i det nordvestlige hjørne af Harrestrup Ådal umiddelbart op til Motorring 4 og med adgang fra Ballerup Boulevard. Idrætsbyen rummer bl.a.:

Ballerup Super Arena – Danmarks nationale cykelstadion og vært for flere VM og EM i banecykling, badminton, taekwondo mm. En multifunktionel arena på 15.000 m<sup>2</sup>, med 3.700 faste siddepladser og mulighed for opbygning til 7.500 siddepladser og 9.200 pladser til stående koncerter. Rummer derudover mødelokaler, VIP-faciliteter, omklædningsrum, back stage-område, kontorer til personale, arrangørkontor og foreningslokaler.

Topdanmark-hallen – indendørs fodboldbane der byder på træningsfaciliteter for lokale, regionale og internationale hold samt for DBU's ungdomslandshold.

East Kilbride Badet – nyrenoveret 50 m bassin og svømmeligaklubben Tritons hjemmebane.

Atletikstadion, golfbane, klubhuse, kunstgræsanlæg og traditionelle fodboldbaner.

Idrætsbyens faciliteter er hjørnестenen i elitekommune-samarbejdet med Team Danmark. Team Ballerup er en forening af virksomheder i Ballerup Kommune, hvis formål det er at yde støtte til udvikling af talenter og eliteidræt og herigennem profilere kommunen som et godt sted at udvikle sit idrætstalent. Foreningen arbejder løbende med at udvikle et nært samarbejde mellem erhvervslivet, kommunen og de lokale idrætsforeninger for at skabe de bedste forudsætninger for at opnå sportslige resultater på højeste nationale og internationale niveau.

Med en afstand på ca. 1.2 km til to af kommunens S-stationer Malmparken og Ballerup, med direkte adgang fra det overordnede vejnet og med betjening af såvel S- som E-busser er tilgængeligheden for brugere og publikum relativ god.

Som følge af beliggenheden uden for det stationsnære kerneområde lægger Fingerplanen imidlertid begrænsninger for kommunens fremtidige planlægning for placering af nye kontorerhverv over en vis størrelse.

Vi betragter dette som en unødigt hævning af vores mulighed for at understøtte samarbejdet mellem idrætsforeningerne, organisationerne, sponsorerne og det idrætsrelaterede erhvervsliv.

Idrætsbyen er omfattet af en mere end 12 år gammel lokalplan, med hvilken vi har forsøgt at opbygge en funktionsintegreret bydel som alternativ til de traditionelle, monofunktionelle idrætsanlæg. Ud over ovennævnte faciliteter rummer Idrætsbyen også ca. 120 familieboliger, et idrætsskollegium og et hotel.

Lokalplanen åbner fortsat mulighed for opførelse af en træningshal og en idræts-efterskole ligesom der er en begrænset rummelighed til etablering af idrætsrelaterede udvalgswarebutikker.

Successivt søger kommunen at modernisere sine planbestemmelser, så de matcher behovene for brugerne og nutidens virksomheder. Bl.a. gennem muligheden for fortætning og justering af anvendelsesbestemmelserne.

Men selvom vi her har at gøre med et af regionens største kultur- og fritidsanlæg med et stort udviklingspotentiale, skal vi i en fornyet lokalplanlægning tage højde for Fingerplanens størrelsesbegrænsninger for lokaliseringen af kontorerhverv.

Aktuelt arbejder vi med planlægningen for nye fællesfunktioner som fitness- og lignende træningsfaciliteter med tilhørende møde- og spisesteder. Men vi ville gerne kunne tiltrække andre former for idrætsrelaterede byfunktioner såsom kontorer til organisationer og sponsorvirksomheder m.fl., som betjener et regionalt eller nationalt opland.

I en kommende planlægning vil der derfor også være behov for at kunne muliggøre bebyggelse til erhvervsformål i større målestok end hidtil forudset i Fingerplanen.

Forslaget er, at der for Ballerup Idrætsby – ligesom det er sket med Sportsbyen Brøndby – gøres undtagelse fra det sædvanlige princip om stationsnær lokalisering af større kontorerhverv, således at der umiddelbart tillades etablering af bebyggelse med et etageareal på mere end 1.500 m<sup>2</sup>.

### ***Motivering af forslaget***

Ligesom der i Fingerplanen er åbnet mulighed for at Sportsbyen Brøndby kan anvendes til idrætsrelateret kontorbyggeri med et etageareal på over 1.500 m<sup>2</sup>, bør det umiddelbart være muligt at planlægge for opførelse af bebyggelse til de samme formål ved andre af regionens vigtige idrætsstadioner, herunder ved Ballerup Super Arena.

Gennem udnyttelse af synergien mellem lokal breddeidræt, konkurrenceidrætten, de nationale idrætsorganisationer, storbyens idrætsinteresserede publikum og regionens virksomheder, ikke mindst inden for velfærds- og sundhedsteknologien, er der her ekstraordinære muligheder for at opbygge et stærkt innovationsmiljø til glæde for udøvere såvel som professionelle forretningsfolk.

### ***Vurdering af forslag ifht planlov og potentialet for dets bidrag til regionens vækst og udvikling***

Forslaget understøtter planlovens ambition om at styrke regionens erhvervsmæssige vækst.

### ***Vurdering af forslagets påvirkning af natur og miljø***

Forslaget omfatter allerede lokalplanlagte byzonearealer, og spiller godt sammen med det nærliggende friluftslandskab i Harrestrup Ådal, der indgår i den grønne Vestskovkile.

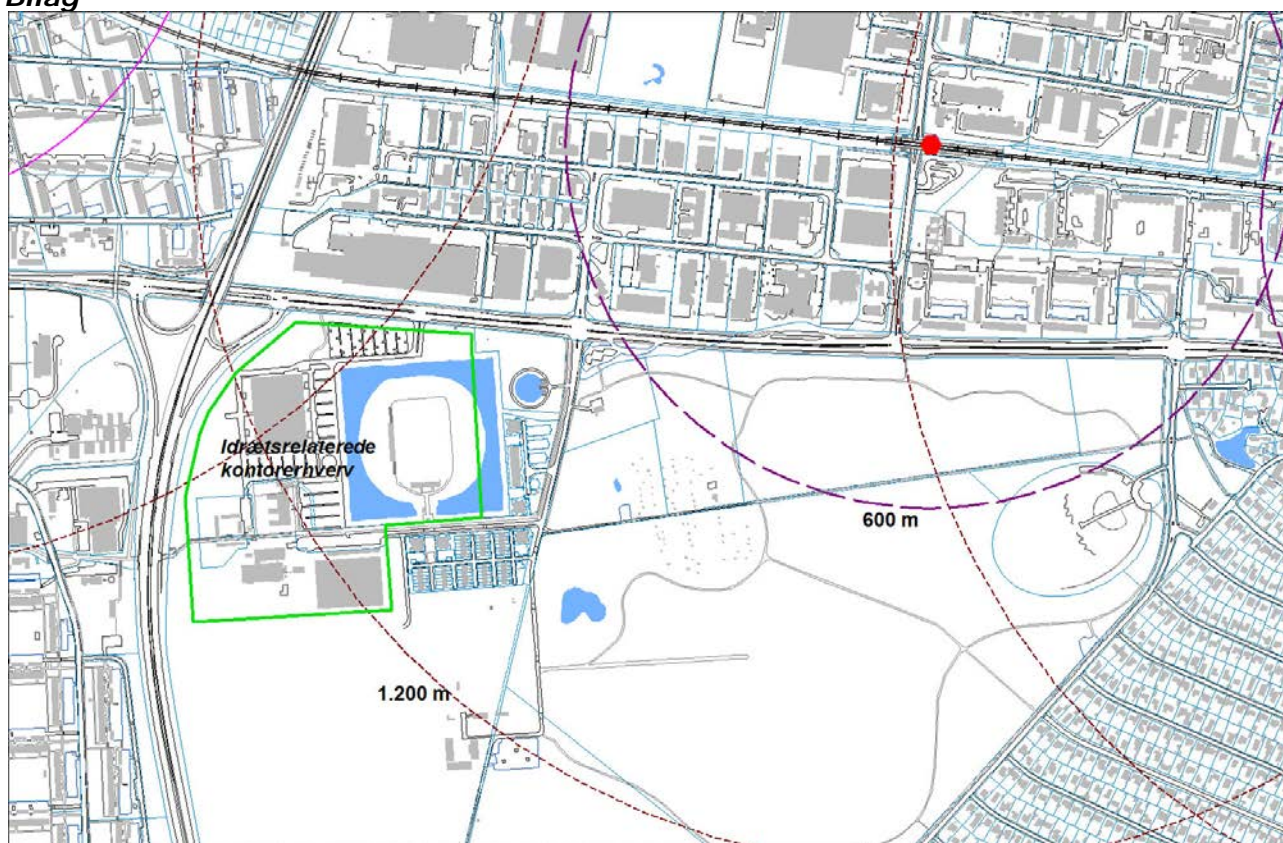
### ***Supplerende oplysninger***

-

### ***Bekræftelse af politisk godkendelse***

Ja

**Bilag**



*Delområde til idrætsrelaterede kontorerhverv*

## **Transportkorridoren og erhvervsknudepunktet ved Kildedal Station**

### ***Forslaget kort***

Den nationale naturgasledning og den dertil knyttede regulatorstation er ved Kildedal anlagt uden for transportkorridoren og ydermere med en dimensionering, der forudsætter en sikkerhedszone på 200 m i begge retninger.

Vi anmoder om statslig hjælp til at omlægge det store ledningsanlæg, således at realiseringen af det regionalt betydende erhvervsområde kan gennemføres på de stationsnære arealer som planlagt.

### ***Beskrivelse af forslaget***

Arealreservationen til den nord-sydgående transportkorridor stammer lige som udpegningen af erhvervsarealer med regional betydning helt tilbage fra 1970'ernes regionplanlægning.

Ved gentagne lejligheder har Ballerup Kommune i det seneste årti anmodet de statslige myndigheder om en afklaring af grænsedragningen mellem korridoren og de udlagte erhvervsarealer vest for Kildedal Station. Jf. bl.a. Transportministeriets notat af 18. marts 2011 om møderækken med kommunerne om transportkorridorer – samt dialogen med Naturstyrelsen om godkendelse af Kommuneplan 2013.

Efter kommunens opfattelse skyldes uoverensstemmelsen en upræcis digitalisering af korridoren, som ikke har respekteret den afgrænsning, som var fastlagt i de af staten godkendte kommuneplaner.

Denne forskel forekommer imidlertid i dag mindre betydningsfuld. Til gengæld er det kommet bag på Ballerup Kommune, at den nationale transmissionsledning for naturgas sætter langt mere vidtgående begrænsninger for udnyttelse af de udlagte erhvervsarealer.

Gasledningen blev anlagt i starten af 1980'erne på baggrund af et landsplandirektiv. På alle berørte ejendomme er der lyst deklARATIONER om restriktioner for anvendelse og fysiske indgreb i en zone på 20 m omkring ledningen. Dette forhold har ikke været betragtet som et problem for lokalplanlægningen og for en effektiv udnyttelse af arealerne.

I forbindelse med kommunens forarbejder til en detaljeret lokalplanlægning for en etapevis ibrugtagning af erhvervsarealerne viser det sig imidlertid, at ledningen medfører langt mere alvorlige begrænsninger for arealanvendelsen. Dialogen med Energinet.dk afslører således, at gasledningen på strækningen gennem Ballerup Kommune er udført i den mindst mulige godstykkelse (class location 1). Efter de internationale sikkerhedsbestemmelser betyder det, at der inden for en zone på 200 m omkring ledningen ikke kan etableres bebyggelse til de forudsatte erhvervsformål.

Det stationsnære erhvervsudlæg vil dermed være reduceret med mere end 50%

Energinet.dk har på denne baggrund foreslået en omlægning af gasledningen på en knap 2 km lang strækning, som skønnes at ville koste ca. 70 mio. kr.

Som både planmyndighed og grundejer finder Ballerup Kommune, at det ikke vil være rimeligt, at vi skal bære hele denne udgift, hvis de overordnede planer skal realiseres.

Senest med Kommuneplan 2013 har vi på ministeriets opfordring revideret rammebestemmelserne for de stationsnære erhvervsarealer omkring Kildedal, så ejendomme vil kunne udnyttes med en B% på 100 og med mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 6 etager. Fuldt udnyttet vurderer vi rummeligheden på endnu ikke lokalplanlagte arealer til 200.000 m<sup>2</sup>. Eller sagt på anden måde – mulighed for en beskæftigelse på op til 8.000 medarbejdere.



Det er indlysende, at Fingerplanen ikke er stedet, hvor de økonomiske udfordringer kan håndteres, men vi appellerer til erhvervsministeren forståelse af, at staten må medvirke til at løse dette dilemma.

### ***Motivering af forslaget***

Efter vedtagelsen af en række anlægslove har staten med baggrund i den hidtidige region- og kommuneplanlægning gennem årtier investeret betydelige milliardbeløb i udvikling af områdets trafikale infrastruktur; med dobbeltsporet jernbane, med Kildedal Station og senest med Tværvej og den 2. etape af Frederikssundsmotorvejen.

Formålet har været at fremme befolknings- og erhvervsmæssig vækst og udvikling i den del af hovedstadsregionen, som arealmæssigt betragtet stadig rummer det største potentiale.

Ballerup og Egedal Kommuner har hidtil formået at tiltrække flere store virksomheder som Novo Nordisk og Oticon til området. Det vil være uforståeligt for både kommuner og erhvervsliv, såfremt de hidtidige udviklingsplaner for området ved Kildedal ikke lader sig realisere.

### ***Vurdering af forslag ifht planlov og potentialet for dets bidrag til regionens vækst og udvikling***

Forslaget understøtter planlovens ambition om at styrke regionens erhvervsmæssige vækst.

### ***Vurdering af forslagens påvirkning af natur og miljø***

Forslaget respekterer Fingerplanens grønne kiler, herunder den 4. grønne ring.

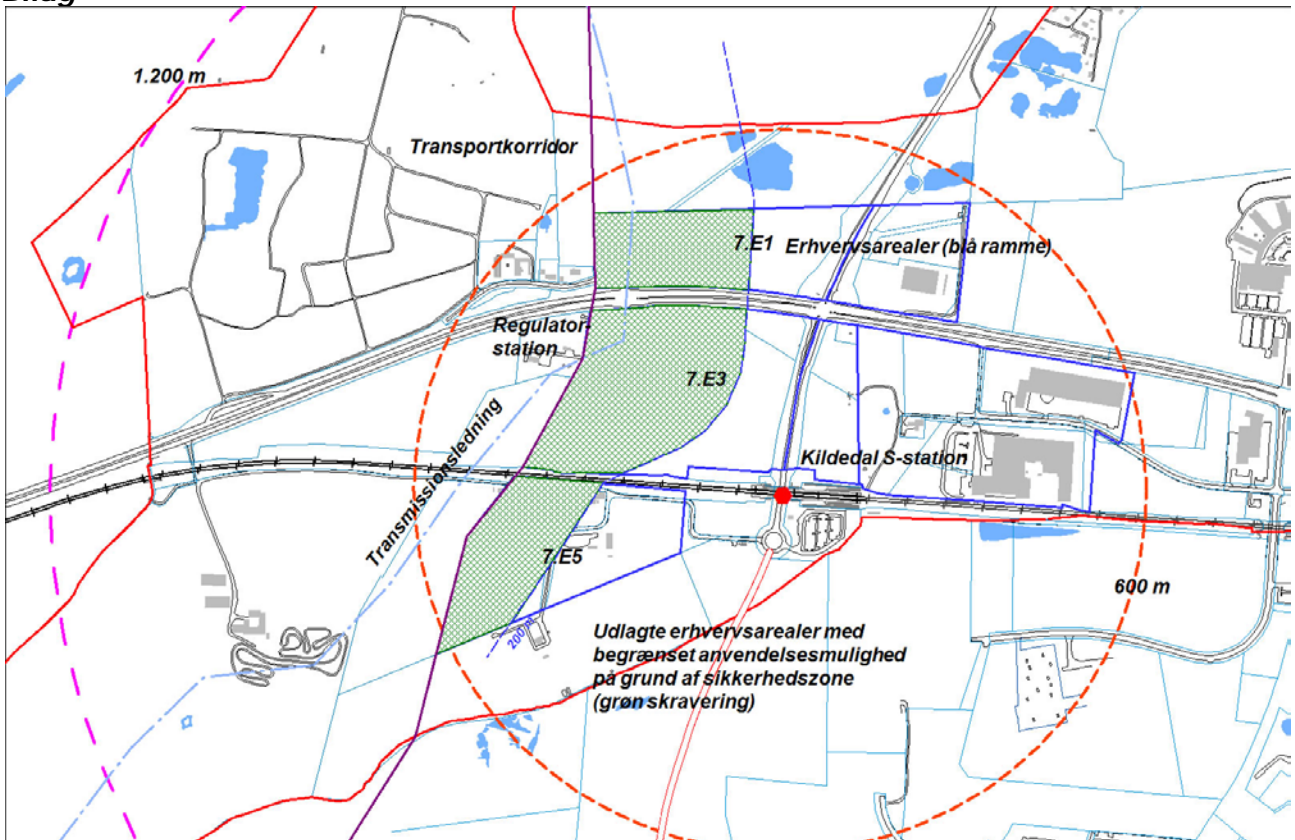
### ***Supplerende oplysninger***

-

### ***Bekræftelse af politisk godkendelse***

Ja

**Bilag**



*Udlagte erhvervsarealer (grøn) begrænset af naturgasledningens sikkerhedszone*

## **Administration af stationsnærhedsprincippet**

### ***Forslaget kort***

Den nordlige del af det regionalt betydende erhvervsområde: Lautrupgård skal i den kommende kommuneplanrevision formelt kunne inddrages i det stationsnære område trods sin beliggenhed 1.200 – 2.000 m fra Malmparken Station.

### ***Beskrivelse af forslaget***

Siden 1970'erne er der på Lautrupgårds marker i Ballerup opført et af landets største og mest betydningsfulde erhvervsområder. Hvor landevejen til Frederikssund krydser Ring 4 og 500 m nord for jernbanen. Blandt områdets særlige kendetegn er såvel de meget store ejendomme som virksomhedssammensætningen og koncentrationen af højteknologiske kontorerhverv.

I senere tiders kommuneplanlægning har Ballerup Kommune søgt at indarbejde nye, overordnede planprincipper, herunder kravet om stationsnær placering af større kontorbyggerier. Med udgangspunkt i cirkelslag henholdsvis 600 m og 1.200 m fra stationerne er der således defineret stationsnære områder og stationsnære kerneområder.

Men et ca. 88 ha stort område med præcis samme karakteristika er beliggende nord for det stationsnære område.

På baggrund af den historiske udvikling og virksomhedernes nationale betydning ønsker Ballerup Kommune at dette område undtagelsesvis tillades inddraget i det stationsnære område omkring Malmparken Station, med samme krav til kommunen om redegørelse for mobilitetsindsatser mv., som er gældende for de hidtidige stationære områder i det ydre storbyområde (jf. Fingerplanens § 11).

Med dette område som eksempel er det Ballerup Kommunes ønske, at der åbnes mulighed for en mindre bureaukratisk administration af stationsnærhedsprincippet, således at det bliver muligt i allerede eksisterende erhvervskoncentrationer, at foretage mere "amøbeformede" afgrænsninger.

### ***Motivering af forslaget***

Det omtalte område omfatter et samlet nettogrundareal (uden grønne bæltter) på godt 71,5 ha., fordelt på kun ni ejendomme hvoraf den mindste grund er 23.500 m<sup>2</sup> og den største 162.000 m<sup>2</sup>.

Alle områdets ejendomme er bebygget, og i henhold til gældende Lokalplan 019 gælder der en B% på op til 55. Der er derfor tale om kontorbebyggelser med et etageareal på langt over Fingerplanens grænse på 1.500 m<sup>2</sup>

Vi taler om store, private og børsnoterede virksomheder som Tryg, Nordea Liv & Pension, KMD, CGI, GN, Nets og Bluegarden i selskab med statslige arbejdspladser som Forsvarets Materiel- og Personaletjenester og et af regionens store gymnasier: Borupgaard.

Siden åbningen af Malmparken Station i 1980'erne har Ballerup Kommune arbejdet målrettet på forbedring af områdets busbetjening, hvorfor ikke mindst den nordlige del af Lautrupgård i dag har god gavn af ruterne 400S og 40E.

Flere af erhvervsområdets virksomheder indgår i kommunens mobilitetsnetværk, hvor der løbende udveksles erfaringer og drøftes løsninger med brug af cykler, delebiler, taxaordninger osv.

Det vil således være beklageligt, såfremt en rigid administration af princippet om stationsnærhed og maximale etagearealer vil hæmme fremtidig vækst og udvikling i områdets virksomheder.

### ***Vurdering af forslag ifht planlov og potentialet for dets bidrag til regionens vækst og udvikling***

Forslaget understøtter muligheden for yderligere erhvervsmæssig vækst i et af landets mest betydningsfulde erhvervsområder.

### ***Vurdering af forslagens påvirkning af natur og miljø***

Forslaget respekterer Fingerplanens grønne kiler (Hjortespringkilen) og friholdelsen af erhvervsområdets store, grønne træk (100m bæltet langs Ring 4 og 100m-bæltet mellem Hjortespringkilen og Sømosen), der i sin tid var en forudsætning for erhvervsarealernes inddragelse i inderzone (i dag: byzone).

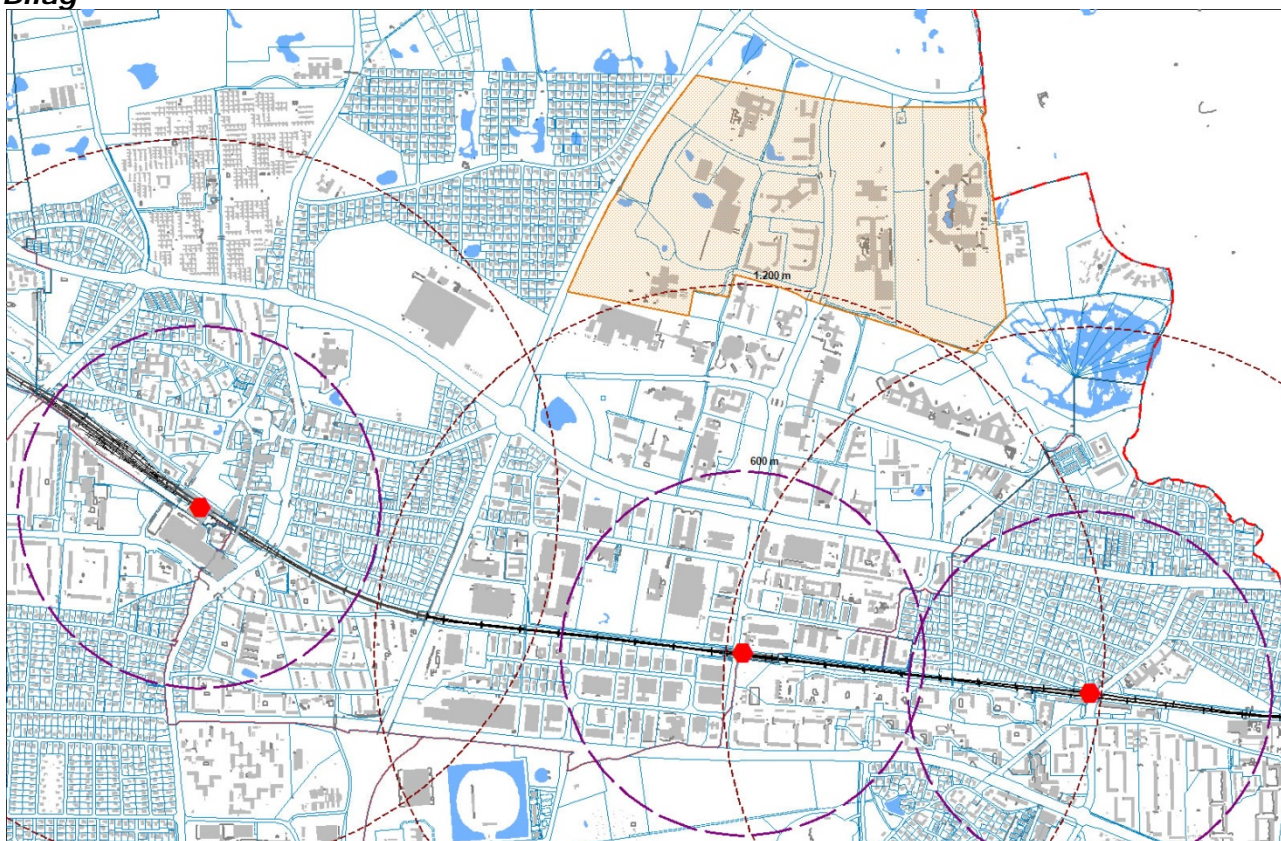
### ***Supplerende oplysninger***

-

### ***Bekræftelse af politisk godkendelse***

Ja

### ***Bilag***



*Vigtigt erhvervsområde, som bør opnå rettigheder på linje med en status som stationsnært område.*

## REDAKTIONELLE BEMÆRKNINGER TIL FINGERPLANENS KORTBILAG

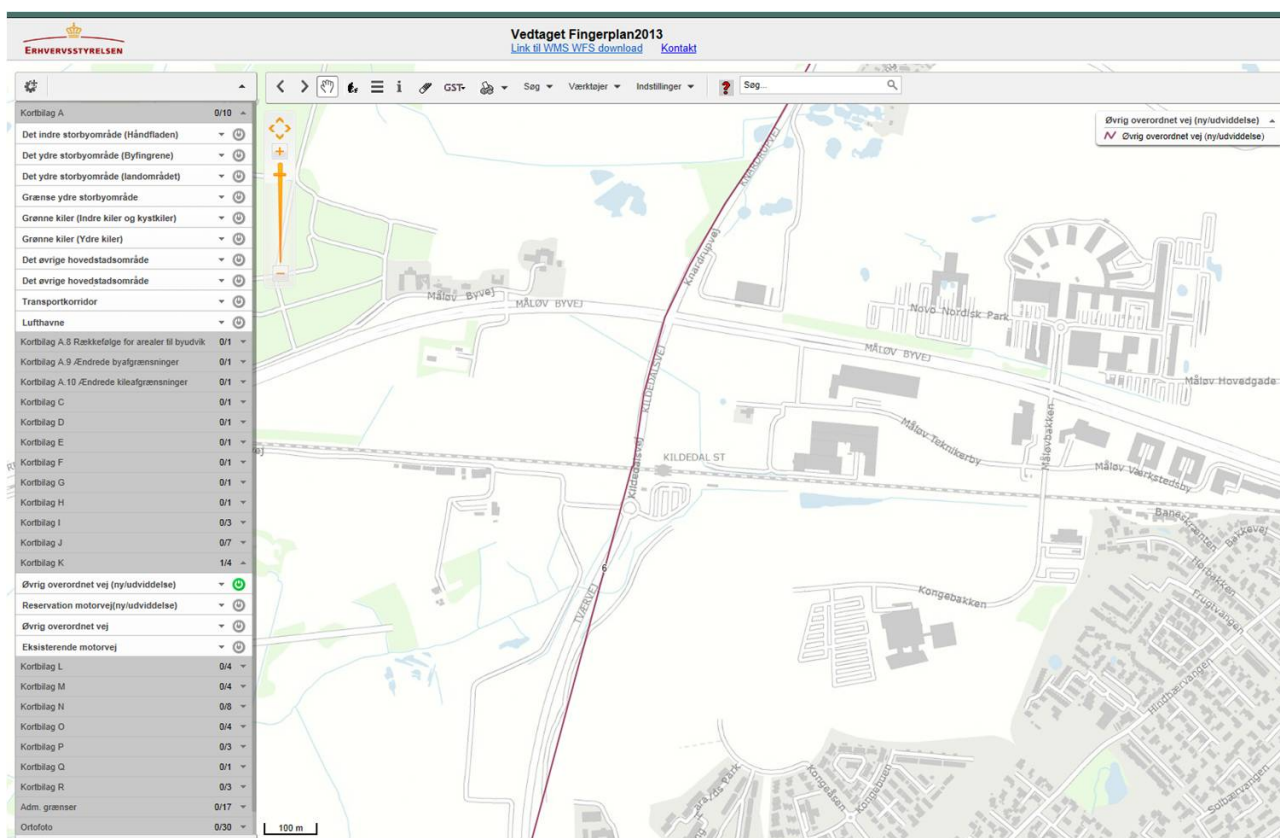
### *Ny øvrig overordnet vej fra Kildedal mod syd*

Ad § 26, 6. vejanlæg. På Kortbilag P: Reservationer til overordnede vejanlæg – tager den rette linje, der skal vise den principielle linjeføring af Ring 5 (Tværvej mellem Holbækmotorvejen og Måløv) afsæt i Kildedal Station.

Det mest reelle ville være, at den tog afsæt i Frederikssundsmotorvejens afkørsel til Tværvej nordvest for Ledøje, men da der ikke er truffet beslutning om, hvorvidt en fremtidig Ring 5 skal anlægges i transportkorridoren, eller som en forlængelse af Tværvej, må det blive en mere principiel linjeføring.

Linjen bør dog tilrettes, så den i stedet tager udgangspunkt i den eksisterende rundkørsel syd for stationen; eller alternativt i kommunegrænsen til Egedal ved Sørup Rende.

Det fremgår, at bestemmelsen vedrører den kommunale planlægning i Egedal og Høje Taastrup kommuner, men som det fremstår nu gælder det jo også Ballerup Kommune.



### **Supercykelsti fra Ballerup mod Farum**

Ad § 27. På Kortbilag Q: Reservationer til overordnede pendlercykelstier - skal supercykelstien: Farumruten mellem Egebjerg og Farum vises med den lysere signatur, mens strækningen mellem Ballerup og Egebjerg kan bibeholde den mørke signatur.



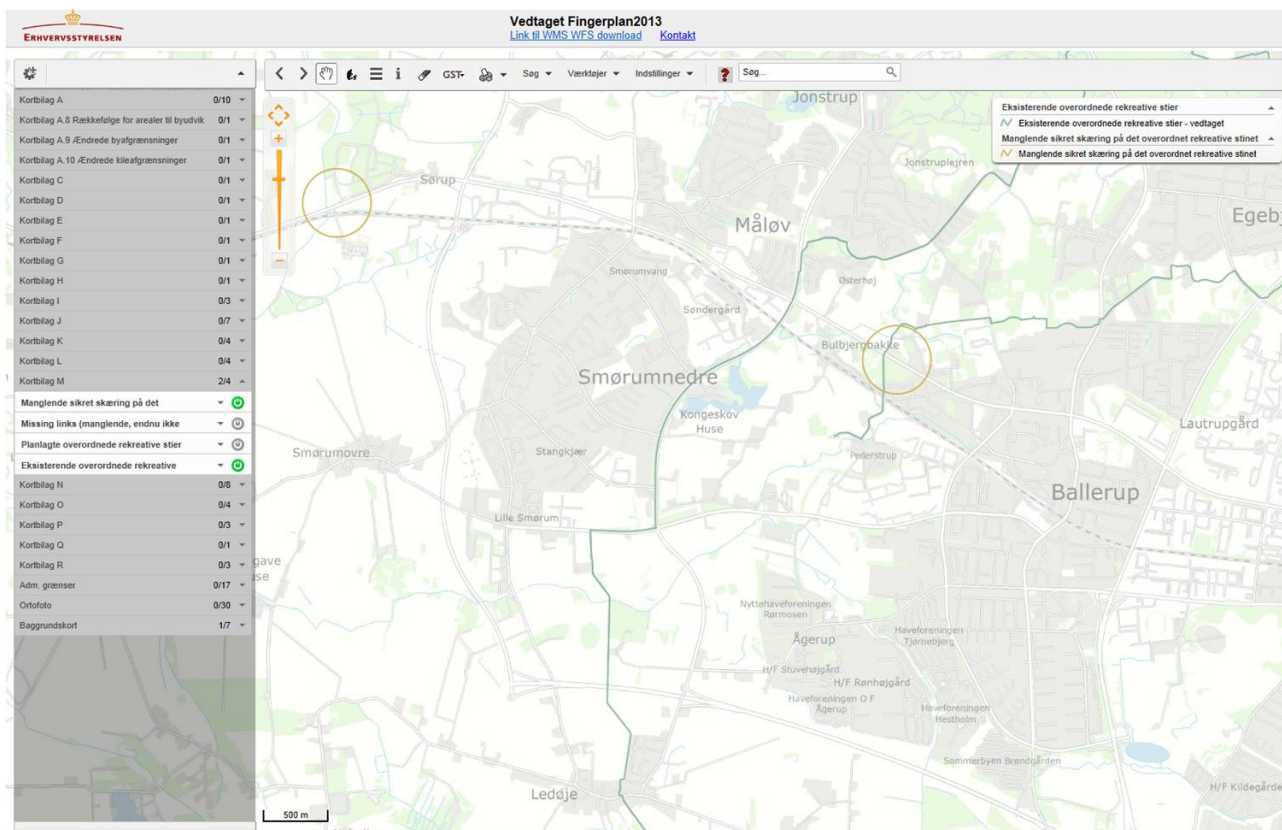
#### **Fakta om Værløseruten**

- 7,3 km
- Løber gennem Ballerup og Furesø Kommuner
- Forventes afsluttet i 2017

### **Sikret skæring på det rekreative stinet ved Brændmosen**

Ad § 28. På Kortbilag R: Reservationer til overordnede rekreative stier – vises de manglende, sikrede skæringer mellem stinettet og de overordnede veje, bl.a. på Ballerup Byvej ved Brændmosen.

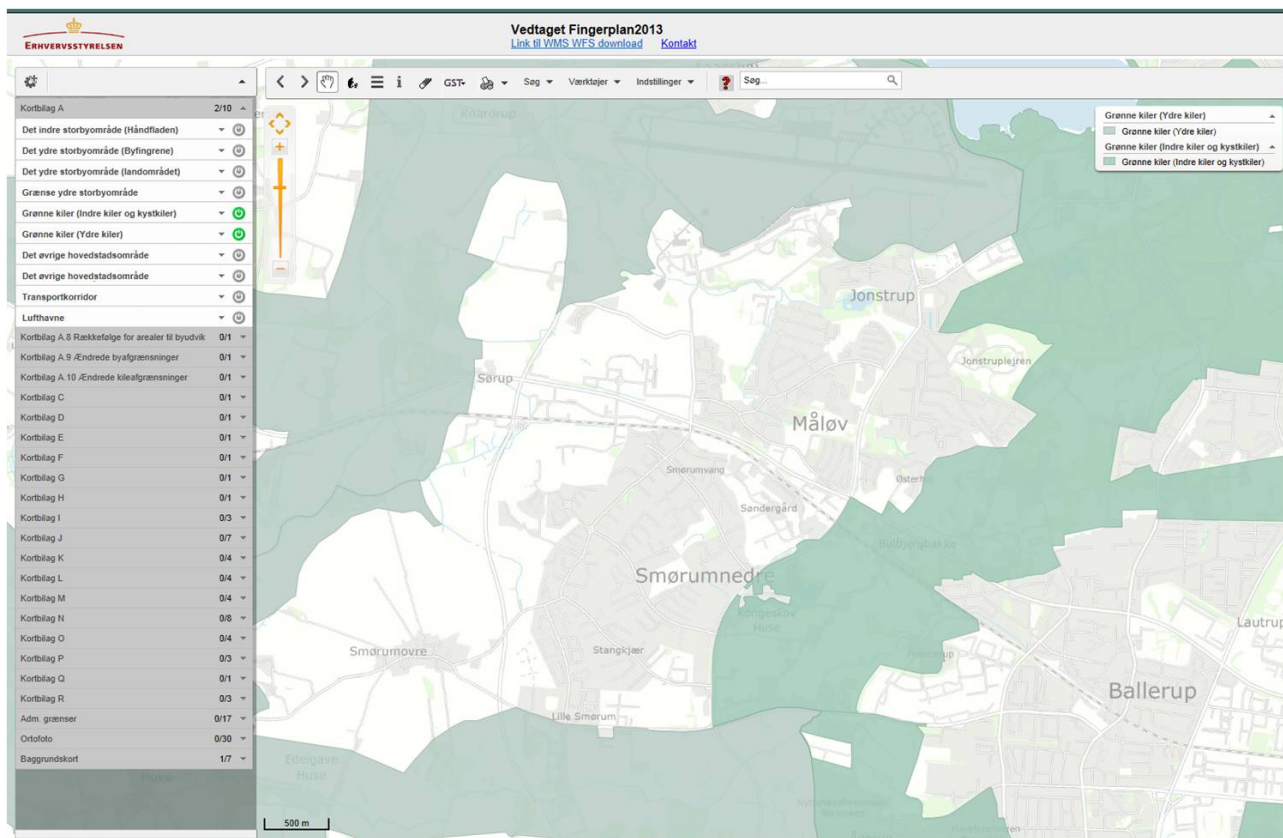
Vejdirektoratet har i 2013 forud for kommunens overtagelse af vejen anlagt en stitunnel med tilhørende tilslutningsanlæg på dette sted, hvorfor ring-signaturen kan fjernes.



## Afgrænsning af den ydre grønne kile ved Jonstrup Å

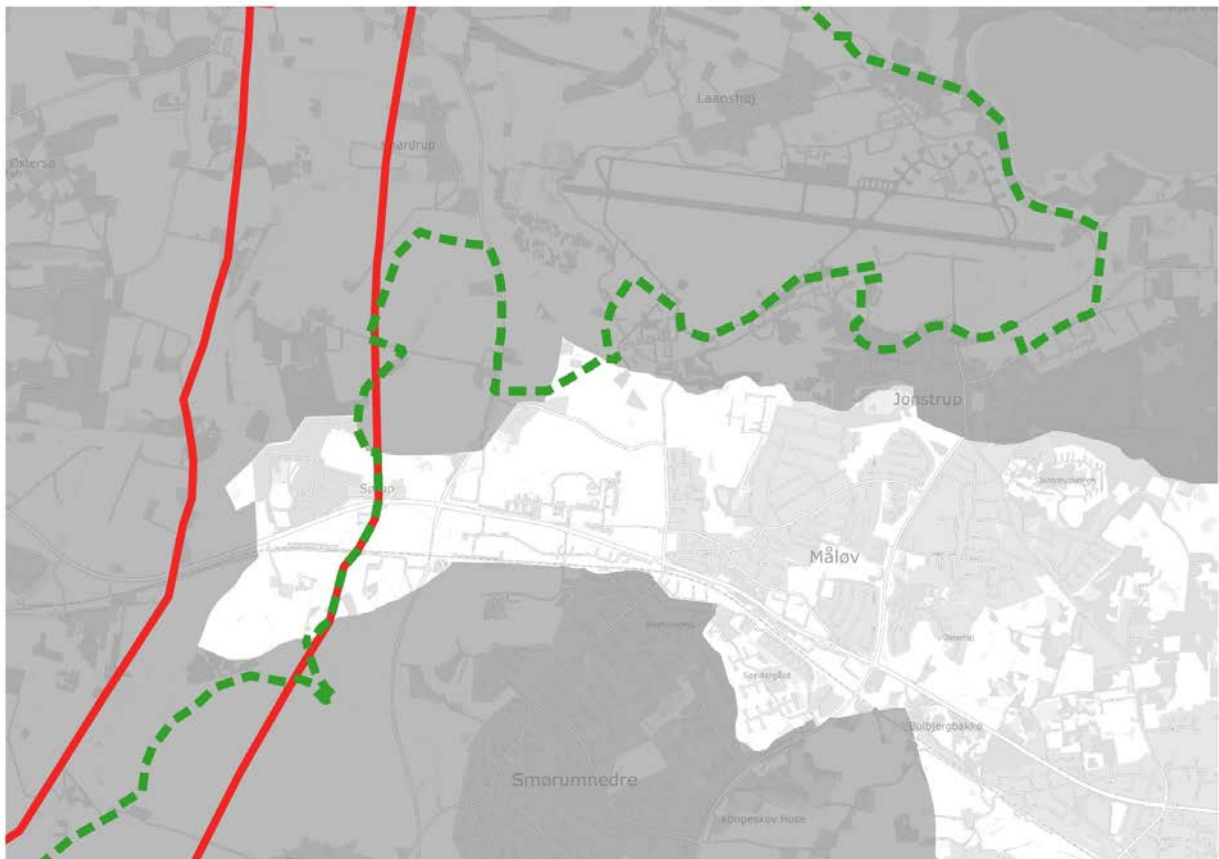
Ad. kap. 5 og kap. 6 § 22. På kortbilag B: Grønne kiler – oversigtskort – og på kortbilag D: Den 4. grønne rings indre grænse – vises en afgrænsning af den ydre grønne kile langs Jonstrup Å på grænsen mellem Furesø og Ballerup Kommuner.

Afgrænsningen er meget slynget og baserer sig på tidligere tiders regionplanlægning om lavbundsarealer, der vil kunne retableres som vådområder.



Ballerup Kommune har for kort tid siden (jf kommunens mail af 12. januar 2017 til Erhvervsstyrelsen v/Camilla Nørholm Vasehus) til Erhvervsstyrelsen indmeldt sit forslag til en enklere afgrænsning. Vi anbefaler, at dette forslag lægges til grund for en ny afgrænsning.





*Afgrænsning af den 4. grønne ring ved kommunegrænsen mellem Egedal, Furesø og Ballerup*