

**BALLERUP  
KOMMUNE**

# **Helhedsplan for udviklingen af BALLERUP BYMIDTE**



## Helhedsplan for Ballerup Bymidte

***Vision: Ballerup bymidte skal være et attraktivt sted at bo og bosætte sig, leve, arbejde, studere, handle og drive forretning. Derfor skal der arbejdes med en balance mellem flere mennesker - gode, grønne byrum - et stærkt handelsliv - og en god parkeringsdækning.***

Kommunalbestyrelsen har en vision om at gøre bymidten mere livlig og grøn og dermed tiltrækkende for både nuværende og kommende borgere, erhvervsdrivende og besøgende i byen.

En livlig bymidte og oplevelsen af at være i byens rum sammen med andre mennesker er den vigtigste faktor for en positiv oplevelse af byen. Byliv opstår i en kombination af et finmasket netværk af destinationer og aktiviteter, der tiltrækker borgere og besøgende fx butikker, kulturinstitutioner, uddannelsesinstitutioner, skift mellem transportmidler, butikker og caféer, p-pladser mm.

Udviklingen af byen skal ske i en skala, der passer til Ballerup, og det skal ske med kvalitet og god arkitektur for at give en rigtig attraktiv bymidte. Der skal være gode muligheder for at slå sig ned på en bænk i solen eller på en caféstol med en kop kaffe. Det er alt sammen noget, der giver folk lyst til at komme til bymidten og opholde sig der. Flere mennesker i byen – hvad enten de bor der eller blot er på besøg - betyder flere til at handle i butikkerne og benytte de lokale kulturtilbud. Flere kunder betyder et mere blomstrende butiks- og kulturliv, som igen tiltrækker flere mennesker. Det er dén gode spiral, Kommunalbestyrelsen vil arbejde for at understøtte i Ballerup bymidte, til glæde for de mennesker, der bor og arbejder der i dag, og for de kommende beboere.

Vi vil tage udgangspunkt i fem pejlemærker for udviklingen af bymidten - fem ting der bidrager afgørende til en attraktiv og velfungerende bymidte.

### **De fem pejlemærker**

1. Boliger i bymidten er vigtige for et godt byliv, fordi de gør at der færdes mennesker i byen på alle tider af døgnet, ugen og året.
2. Det er vigtigt med et godt udvalg af tiltrækkende butikker og kulturtilbud.
3. Gode opholdssteder i byen af stor betydning for at generere byliv.
4. Der skal være de fornødne parkeringsmuligheder.
5. Grønne og blå elementer er vigtige for både miljø, klima og trivsel.

### **1. Boliger i bymidten**

Der skal være flere boliger i bymidten. Flere boliger betyder flere mennesker, som færdes i byens rum og handler i byens butikker. Det giver helt automatisk mere liv i byen.

Der er en ekstra bonus ved flere beboere i bymidten, nemlig at det øger trygheden. Tomme gader og øde parkeringsarealer virker utrygge. Gader hvor der bor folk, som kan færdes i gaden eller kigge ud af vinduet, opleves som langt mere trygge.

Blandede ejerformer, forskellige boligstørrelser og bofællesskaber understøtter en mangfoldighed, der kan tiltrække flere mennesker som ønsker at bo tæt indkøbsmuligheder, byens liv og offentlig transport.

## **2. Butikker og kulturtilbud**

Flere boliger og flere borgere skaber grundlag for vækst i detailhandlen. Denne vækst skal sikre, at der fortsat i årene fremover vil være mange butikker i Ballerup. Ballerup Bymidte er kommunens hovedcenter for detailhandel, offentlig og privat service og kollektiv trafik. Bymidten har ikke status som et regionalt handelscenter, og den hverken kan eller skal rumme de største former for udvalgswarebutikker. Men i kraft af sin størrelse, sin butikssammensætning og udbuddet af service samt sit opland har Ballerup alligevel en regional betydning. Bymidten skal ikke udvikles til et egentligt regionalt handelscenter, men den skal bringes til at stå sig godt i konkurrencen med handelslivet i de omkringliggende byer. Det handler ikke bare om, hvor mange kvadratmeter butikker der er i bymidten, men i høj grad også om, at handelsstanden holder sig ajour med brancheudviklingen.

Kulturelle tilbud er vigtige for byen og bylivet. Ballerup bymidte rummer adskillige kulturinstitutioner, fx Baltoppen, biblioteket og Baghuset. Men kulturen kan også udmøntes og udleves andre steder og på andre måder. Gode byrum kan danne rammen om enkeltstående eller tilbagevendende kulturevents – fx fodboldmesterskab på storskærm eller folkedans på kirketorvet. På den måde kan der opstå positiv synergi: den gode by skaber rammer for kulturarrangementer, og kulturarrangementerne bidrager til det gode byliv. Derfor vil vi sikre, at bymidten kan skabe rammen om kultur på mange måder.

## **3. Gode opholdssteder**

Oplevelsen af byen styrkes, hvis byrummene er veldefinerede. I dag er der flere udflydende byrum omkring Ballerup Station. Banegårdspladsen er et stort rum med relativt lave bygninger rundt om, og mod nord flyder pladsen over i en p-plads. Den omdannelse, der finder sted i disse år fordeler funktionerne på en ny måde og giver mulighed for en mere hyggelig og intim byplads mellem biblioteket, stationsbygningen og det nye boligbyggeri på pladsen. Ved at bygge boliger i fx 3 - 5 etager ved posthuet og langs med Linde Allé rammes pladsen yderligere ind. På samme måde vil ny bebyggelse langs Banetoften/Baltorpevej kunne tilføre nye bymæssige kvaliteter, ligesom byggeri langs Hold-an Vej kan give vejen en bymæssig facade.

Forskellige byrum med hver sin karakter og funktion kan generere forskellige slags byliv. Ved at tage udgangspunkt i bymidtens kvaliteter, de gode steder med sol og læ, og de eksisterende funktioner, kan byliv og ophold stimuleres. Bymidten har allerede en række karakteristiske byrum og parkrum med forskellige kvaliteter, der kan omdannes eller udvikles. Det gælder fx Damgårdsparken, Kirketorvet, Centrumgaden, Banegårdspladsen, Baltorplænen.

## **4. Trafik og parkering**

Parkeringsforholdene er afgørende vigtige i en bymidte. Der skal være den parkering, der er behov for, hvad enten man bor eller handler i bymidten. Det er imidlertid de færreste, der synes at trafikveje er smukke, eller at parkeringspladser er dejlige steder at opholde sig. Af hensyn til bylivet gælder det om at skabe gader og pladser, hvor man kan opholde sig, slentre rundt og se på butikker. Derfor er parkering i bymidten en balancegang, hvor det handler om at sikre de fornødne parkeringspladser tæt på bymidten og butikkerne, men samtidig placere dem, så de ikke står i vejen for det gode byliv. Det er den balance, kommunen arbejder med i udbygningen af Ballerup bymidte.

1970'ernes gadegennembrud har skabt nogle trafikale barrierer i Ballerup og brudt med skalaen i den oprindelige by. Flere steder er byen indrettet på bilernes præmisser på bekostning af de bløde trafikanter, det gælder fx Hold-an Vej. En omdannelse af Hold-an Vej til en

byggede med fortove, cykelstier, beplantning og parkering er et af de greb, som kan forbedre balancen mellem biler og fodgængere/cyklister uden at det går ud over fremkommeligheden.

## **5. Grønne og blå elementer**

Grønne byrum kan bringe naturen med dens ro og oplevelser ind i byen, og det grønne kan indgå i byen på flere måder – som ramme for rekreative muligheder, men også som element i byens arkitektur og struktur på lige fod med huse og veje. Dertil kommer, at det grønne indgår som et vigtigt element i klimatilpasning af bymidten. Og endelig kan vi med de grønne anlæg og elementer understøtte biodiversiteten. Der er altså mange gode grunde til, at udviklingen i Ballerup bymidte skal ske med et stort fokus på grønne byrum. Samtidig ønsker vi, at der skal indtænkes blå elementer, som kan understøtte leg og bidrage til et inspirerende bymiljø.

Fra Ballerup Station er der blot 2,5 km til Vestskoven i syd og til Hareskoven i nord. De grønne kvaliteter i omgivelserne kan med fordel trækkes ind i bymidterne, langs det overordnede vejnet og på byens centrale parker og pladser, og styrke byens identitet som en moderne forstad på kanten mellem by og land. Der er allerede gode grønne eksempler i byen: p-pladsen foran rådhuset og haven foran Sundhedshuset/Parkskolen, der begge bidrager til at give bygningerne grønne omgivelser og Hold-an Vej en grøn profil. Også den nye Banegårdsplads bliver et frodigt byrum, når den står færdig.

## **Den forestående proces**

De visioner og tanker om udviklingen af bymidten, som præsenteres ovenfor, er foreløbig meget overordnede og skal kvalificeres, før de kan udmøntes konkret. Samskabelse er et bærende element i realiseringen af helhedsplanen. Vi vil derfor undervejs invitere til dialog med borgerne, handelslivet og andre interessenter med henblik på at få input, der kan kvalificere projekterne.

Her skal blot nævnes nogle af de ting, der endnu er uafklarede:

- hvordan kan der skabes mere liv i Centrumgaden?
- hvordan kan den eksisterende parkeringskapacitet udnyttes mest effektivt?
- hvordan kan vi sammenkoble grønne områder som Damgårdsparken med livet i bymidte?
- hvordan skal posthusgrunden bebygges i fremtiden?
- hvordan kan Baltorpplænen gøres til et attraktivt grønt byrum og en tydelig del af bymidten?

Derudover vil den skitserede udvikling af bymidten medføre, at der skal udarbejdes en del nye lokalplaner. I den forbindelse vil der blive afholdt borgermøder, som giver mulighed for en nærmere dialog om de enkelte projekter.

## **Baggrunden - den forudgående proces**

Processen med udviklingen af bymidten blev skudt i gang med en stor dialogproces med inddragelse af et stort antal borgere. Der blev bl.a. afholdt en storstilet borgerworkshop om bymidtens udvikling.

Efter borgerworkshopen blev der udarbejdet et idékatalog på baggrund af de forslag og idéer, som kom til udtryk i processen. Generelt var der ønske om en mere spændende og livlig bymidte, hvor trafikken er mindre dominerende, og hvor der er gode indkøbsmuligheder, mulighed for udendørs ophold, udeservering og aktiviteter. Nogle af de mere konkrete ønsker fra dialogprocessen i 2009 var:

- Flere boliger i bymidten
- Minimere de store veje; Hold-an Vej drosles ned til bygade
- Minimere (eller flytte) busholdepladsen
- Bedre forbindelser for gående i bymidten
- Muligheder for udendørs ophold
- Caféer og restauranter
- Udeservering

Idékataloget indgik som bilag i den efterfølgende arkitektkonkurrence (parallelopdrag), hvor tre arkitektfirmaer kom med deres bud på en udvikling af bymidten. Der blev ikke udpeget en egentlig vinder, da alle tre projekter rummede brugbare elementer.

På baggrund af resultaterne fra dialogprocessen og konkurrencen vedtog Kommunalbestyrelsen i september 2011 'Rammer og handlinger for udvikling af Ballerup bymidte'. Her var de overordnede værdier for byudviklingen defineret som Grøn By, Attraktiv By, Bæredygtighed, Bedre Tilgængelighed og Sammenhænge, Tryk og Sikker By, Kunst og Kultur - og Økonomi. I 'Rammer og handlinger' blev der udpeget en række steder i bymidten, hvor byudviklingen især skal finde sted, herunder:

- bebyggelse langs Hold-an Vej
- omlægning af Banegårdspladsen
- Ballerup Centret og Centrumgaden - bedre vilkår for handelslivet
- udvikling af Baltorpområdet og Baltorplænen
- nyt boligområde ved Gl. Rådhusvej (Parkvej og Møllen)

Dertil kommer et politisk ønske om, at Ballerup Kommune skal tilbyde gode uddannelses- og boligmuligheder kan tiltrække unge mennesker. I den forbindelse er visionen for Ballerup bymidte at skabe et ungdoms- og uddannelsesmiljø centreret omkring Next, Baltorplænen og Ballerup Centret.

Det er fortsat ønskerne fra borgerdialogen, og Kommunalbestyrelsens beslutninger mht. rammer og handlinger for byudviklingen, der er den røde tråd i den udvikling af Ballerup bymidte, som Kommunalbestyrelsen ønsker at fremme.

Projektet 'Kickstart Ballerup', som er støttet af Realdania, har været med til at sætte gang i udviklingen af bymidten. Omlægningen af banegårdspladsen og etableringen af en helt ny plads i byen er et stort, strategisk projekt, der netop – som navnet antyder – var tænkt til at sparke udviklingen i gang. Det har vist sig at holde stik, der er stor interesse for at bygge i Ballerup i disse år. Det er baggrunden for, at Kommunalbestyrelsen har udarbejdet denne Helhedsplan, som skal fastlægge rammerne for, hvad det er vi styrer efter i den udvikling, der kommer til at ske i Ballerup bymidte i de kommende år.

Der er allerede gang i flere projekter, som er i tråd med borgernes forslag og idéer fra 2009. Banegårdspladsen bliver som nævnt omlagt, så busserne fylder mindre og der bliver areal

tilovers til en ny plads. Der skal etableres en bygning på pladsen med boliger på de øvre etager, og med butikker og café/restaurant i stueplan. Dermed bliver der mulighed for udeservering og ophold i bymidten. Derudover er der nye boliger på vej, både på Dommergrunden (Rolighedsvej) og på Linde Allé 9.

Derudover er der en række projekter, som snart kan blive aktuelle, eller som måske kan komme på tale lidt længere ud i fremtiden. Nedenfor omtales disse fremtidige, mulige projekter i bymidten, som alle har til hensigt at understøtte det gode byliv i Ballerup.

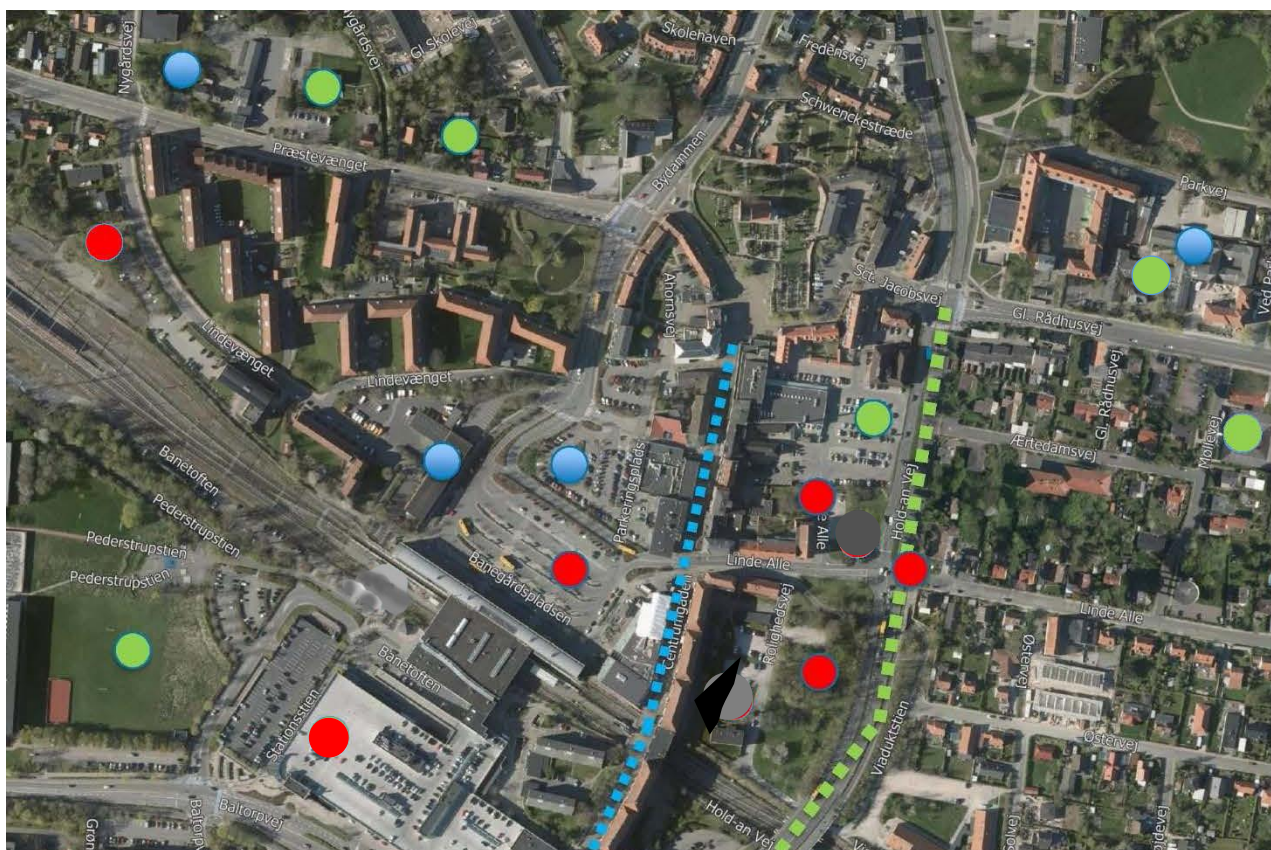
## Områdeafgrænsning

Ballerup bymidte afgrænses som vist på kortet nedenfor<sup>1</sup>:



<sup>1</sup> Afgrænsning fra bymidtekonkurrence 2010.

## Byudviklingsprojekter



- Projekter der påbegyndes eller færdiggøres i 2018-19:  
Banegårdspladsen, Linde Allé 9, Dommergrunden, nyt kryds på Hold-an Vej, udvidelse af Ballerup Centret og parkering ved Lindevænget.
- Projekter som forventes snart at blive aktuelle:  
Renovering af Centrumgaden, boliger ved Bydammen, udvidelse af Toftehaven, første etape af boliger ved Parkvej og udvikling af Posthusgrunden.
- Områder hvor byudvikling måske kan blive aktuelt:  
Hold-an Vej (indsnævring og parkering), Baltorplænen (delvist), P-hus på bagarealer ved Hold-an Vej, kommunale arealer ved Præstevænget og arealer ved Møllen.

Nedenfor følger en kort omtale af alle ovennævnte projekter.



## ● **Konkrete projekter på vej**

### **Dommergrunden**

Der opføres 134 boliger langs Hold-an Vej og Rolighedsvej. Forventet byggestart 2018.

### **Linde Allé 9**

Dades opfører 8 boliger i 2018.

### **Bygning på Banegårdspladsen**

En vinkelbygning med butikker og café/restaurant i stueplan og boliger på de øvre etager. Forventet byggestart 2018.

### **Nyt kryds på Hold-an Vej**

Anlagt foråret 2018.

### **Udvidelse af Ballerup Centret**

Datea, som ejer centret, ønsker at udvide centret ved at bygge oven på den vestlige del (ved Banetoften/Baltorplænen). Projektet kræver ikke ny lokalplan.

### **P-arealer**

Udvidelse og opgradering af eksisterende parkeringsarealer i samarbejde med DSB. Der er i foråret 2017 sket opgradering af eksisterende pladser, resten afventer afslutning af Banedanmarks sporarbejder i 2018.

(Ca. 20 nye p-pladser på på Rolighedsvej og ca. 12 nye p-pladser på det nordlige hjørne af Linde Allé og Hold-an Vej er anlagt foråret 2018).

## ● **Projekter som snart kan blive aktuelle**

### **Bydammen/Linde Allé (bag Lidl)**

Boligbebyggelse langs Bydammen og Banegårdspladsen udgør etape 2 af Kickstart Ballerup-projektet. Der udarbejdes lokalplan i sidste halvdel af 2018.

Der skal etableres parkering andetsteds i bymidten til erstatning for de pladser, som nedlægges i medfør af projektet.

Byggestart tidligst i 2019.

### **Posthuset**

Ballerup Kommune har købt det tidligere posthus ved Banegårdspladsen. Det kan anvendes til kommunale formål, boliger, erhverv, butikker etc., og dermed understøtte yderligere liv i bymidten. Et sådant projekt vil kræve en ny lokalplan.

### **Renovering af Centrumgaden**

I forbindelse med at Novafos skal separatkloakere i Centrumgaden, skal gaden renoveres. Forventet anlægsstart: 2019.

### **Parkvej**

En ny lokalplan giver mulighed for boligbebyggelse i form af en parkbebyggelse på området ved Parkskolen, hvor der i dag er pavilloner. Første etape (privat byggeri) kan

igangsættes umiddelbart, mens resten afventer, at kommunens ikke længere har brug for de pavilloner, som findes på stedet i dag.

### **Udvidelse af Toftehaven**

Plejecentret skal udvides med flere plejeboliger. Der foreligger ikke noget konkret projekt. Byggestart kendes endnu ikke.

## **Projekter som kan blive aktuelle på lidt længere sigt**

### **Hold-an Vej**

En indsnævring af Hold-an Vej vil dels gøre vejen mere bymæssig og bymidten grønnere, dels give mulighed for etablering af ca. 58 p-pladser langs vejen. Der arbejdes pt. på at få udarbejdet skitseprojekt og forhåbentlig finde finansiering. Tidspunkt for anlægsstart kendes ikke.

### **Linde Allé/Hold-an Vej**

Det grønne areal med grusparkering på hjørnet af Hold-an Vej og den nordlige side af Linde Allé kan bebygges. Sammen med Dateas byggeri på Dommergrunden kan et byggeri på dette sted skabe en markant 'port' til bymidten. Et sådant projekt vil kræve en ny lokalplan.

### **Baltorplænen**

Der kan bygges på dele af Baltorplænen, samtidig med at der opretholdes en 'bypark' på resten af arealet. Et projekt på dette sted vil kræve en ny lokalplan.

### **Parkvej**

Når kommunen ikke længere har behov for bygningerne på arealerne, kan de kommunale arealer sælges til boligbebyggelse.

### **Møllen**

Når den firlængede pavillonbygning ikke længere er i brug som flygtningeboliger, kan området udvikles med boliger, fx i form af 8-10 rækkehuse. Ingen aktuelle planer.

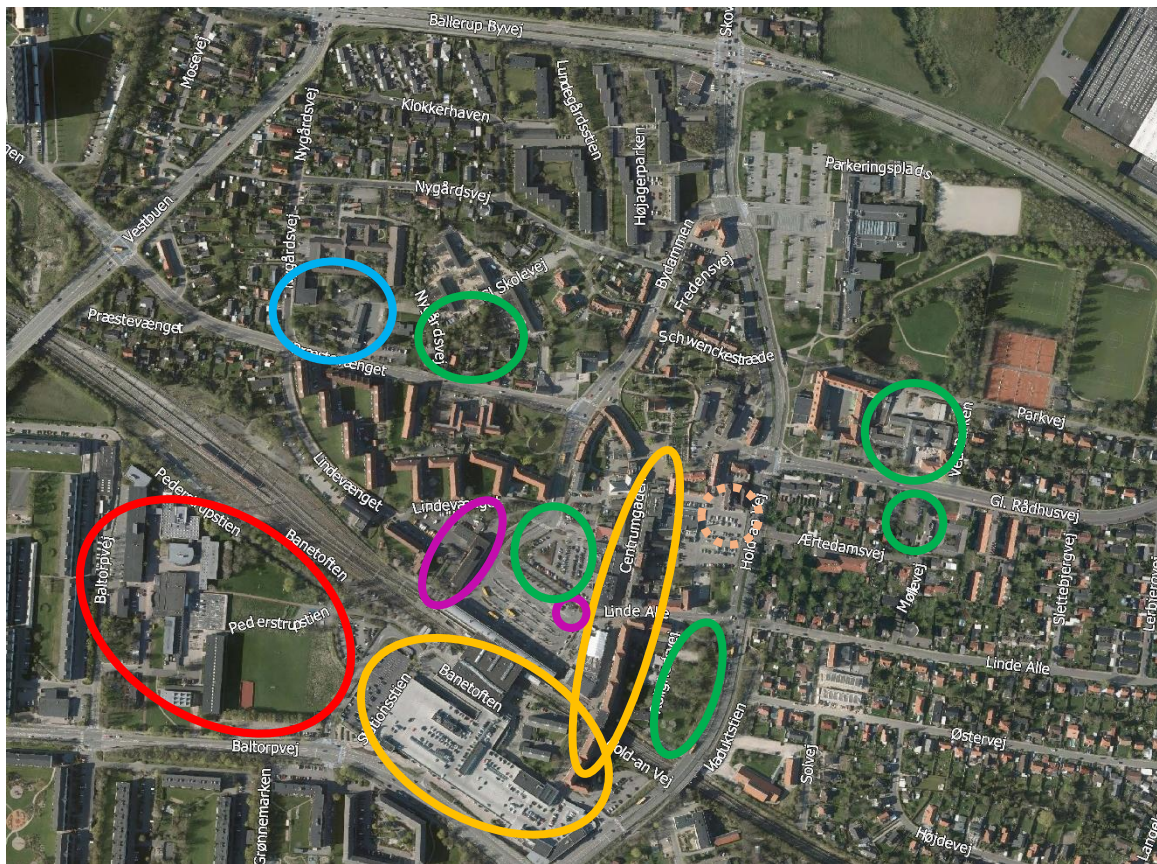
### **Parkeringshus**

Det kan blive nødvendigt at anlægge et p-hus for at sikre parkeringsdækningen, efterhånden som bymidten udvikles. Projektet vil kræve lokalplan. Ingen aktuelle planer.

### **Parkeringshenvvisning**

Et parkeringshenvisningssystem kan forbedre udnyttelsen af parkeringspladserne i bymidten. Ingen aktuelle planer.

## Typologier i bymidten



- Grøn** (familie)boliger
- Rød** uddannelse/kultur/boliger
- Lilla** boliger/byfunktioner
- Orange** handel/butikker/kultur
- Blå** plejeboliger
- Rosa** evt. p-hus