



# Forslag til Kommuneplan 2019



Alle kommuner har pligt til at opretholde og vedligeholde en kommuneplan. Planen formidler kommunalbestyrelsens prioriteringer i relation til arealanvendelsen i kommunen.

Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling såvel i byerne som i det åbne land.

En kommuneplan har et 12-årigt sigte, men skal revideres ca. hvert fjerde år.

*Herudover kan man løbende lave tillæg til kommuneplanen, hvis ændringer er nødvendige.*

## Planhierarkiet



*Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning*

*Landsplanlægningen fastlægger retningslinjer for kommuneplanerne og kommuneplanerne fastlægger rammerne for den detaljerede planlægning - lokalplanerne*

Kommuneplan 2019 er blevet udarbejdet på baggrund af de politiske beslutninger, der er truffet siden vedtagelsen af Kommuneplan 2013.

Særligt vigtigt skal her nævnes:

- Vision 2029
- Boligpolitik 2017 (*mål om 52.000 borgere i 2029!*)
- Erhvervs- og vækstpolitik 2017
- Klimatilpasningsplan 2014
- Tilgængelighedspolitik 2018

... og **Planstrategi 2018**

## **Politiske forelæggelser forud for kommuneplanforslaget**

Temadrøftelse i Kommunalbestyrelsen, marts 2016: Drøftelse af temaer som led i opstart af arbejdet med udarbejdelse af ny planstrategi

Kommunalbestyrelsen december 2018: Vedtagelse af Planstrategi 2018

Gruppemøder i februar 2019: Drøftelse af de fire centrale temaer

Grønt Råd og Naturkvalitetsudvalget februar 2019: Drøftelse og input til Grønt Danmarkskort

Teknik- og Miljøudvalget og Erhvervs- og Beskæftigelsesudvalget marts 2019: Drøftelse af detailhandelsundersøgelse

## Revideret tids- og procesplan for Kommuneplan 2019

September 2019: Politisk behandling af forslag

Oktober – november 2019: Offentlig høring (8 uger)

*I høringsperioden afholdes møder i Måløv, Ballerup og Skovlunde - se forslag til kommunikationsplan i bilag*

Februar 2020: Politisk behandling af høringssvar + endelig vedtagelse

## **Fire centrale temaer i arbejdet med Kommuneplan 2019**

- By- og erhvervsudvikling og fortætning i bymidterne
- Parkering
- Detailhandel
- Det grønne



## By- og erhvervsudvikling og fortætning i bymidterne

### Dilemmaer:

- Udvikling vs. det bestående
- Højder og drøjder
- Boliger vs. parkering
- Infrastruktur
  - offentlig service, idrætsfaciliteter, offentlige investeringer mv.



## **Princip: Nær stationerne er der generelt højere bebyggelsesprocenter end andre steder**

Bebyggelsesprocenter hæves i udvalgte stationsnære rammeområder til 70% (eller mere hvis der er konkrete projekter).

Vi fortætter med udgangspunkt i den eksisterende by, og vi blander typologier og ejerformer – i tæt dialog med markedet og grundejere.

Vi søger at opnå målet om 52.000 Ballerup-borgere i 2029.

## Kildedal

Omdannelse til erhverv og boliger

*Kommuneplan 2019*

- Bebyggelsesprocenter mv. fastsættes i et senere tillæg til Kommuneplan 2019.

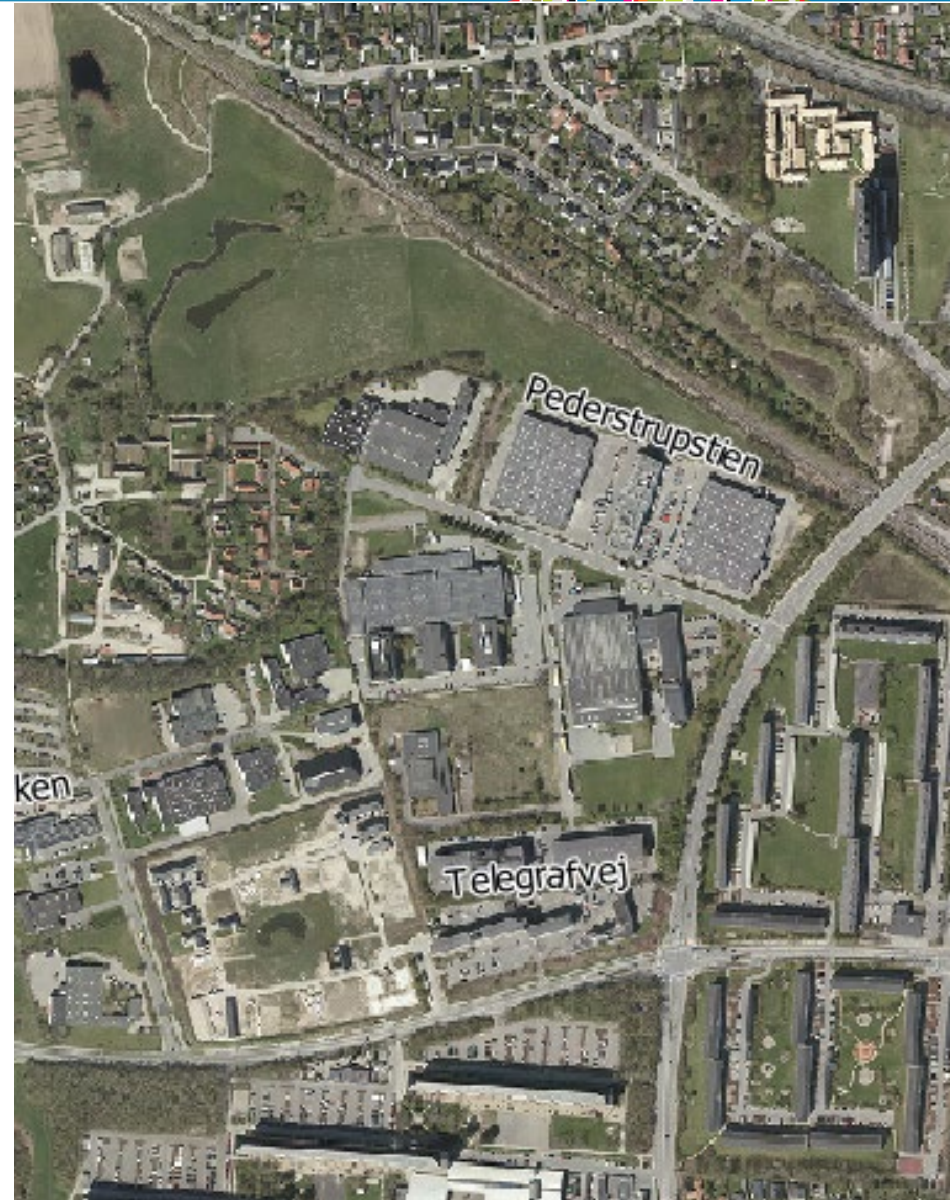


## Telegrafvej

Konvertering fra erhverv til blandede boliger og erhverv

### *Kommuneplan 2019*

- Rammerne er revideret, så der er mulighed for boliger i hele området.
- Bebyggelsesprocenter mv. fastsættes i et senere tillæg til Kommuneplan 2019.



## Lautrup 2.0

Helhedsplan og placering af boliger

### *Kommuneplan 2019*

- Ny mulighed for boliger
- BRT-projektet fortsætter
- Stor rummelighed fra Kommuneplan 2013 som nu også kan udnyttes til boliger på udvalgte steder



## Kommuneplan 2019

- Vi var godt med fra Kommuneplan 2013!
- Jonstruplejren ændret fra område til offentlige formål til nyt boligområde
- Rammebestemmelser for nyt landskabsområde og nyt boligområde ved DTU til erstatning for hidtidigt erhvervsareal samt rammebestemmelser om mulig indpasning af boliger i erhvervsområde ved Latruphøj
- Forestående og igangværende fortætning af de tre bymidter, udviklingsområder og byomdannelsesindsatser i overensstemmelse med Fingerplan 2019
- Toms ønsker ikke længere boliger

## Parkering

Dilemmaer:

- Parkeringsnormer
- Parkering vs. boliger vs. grønne områder

## Kommuneplan 2019

- Der foreslås nye normer for parkering til boliger
- Ny målsætning om at udarbejde strategi for ladestandere til elbiler i den kommende planperiode.

### **Princip: Parkeringsnormen i stationsnære kerneområder er lavere end i andre områder.**

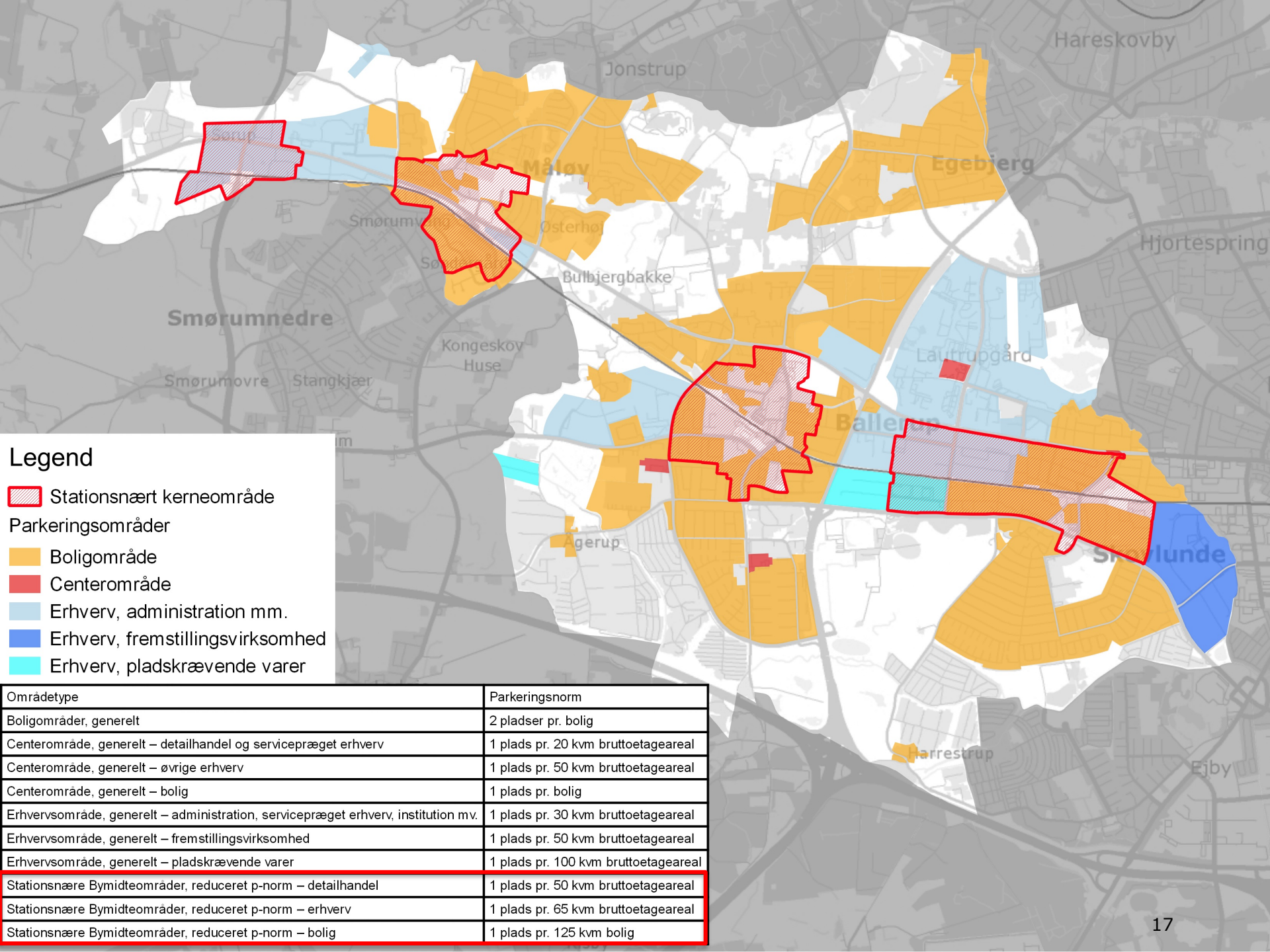
I de tre bymidter arbejdes der allerede med en reduceret parkeringsnorm, og det vil der også blive i omdannelsen af Telegrafvej og udviklingen af Kildedal.

Dog kræves noget parkering for at holde handelslivet i live!

## Kommuneplan 2013 om parkering... og Kommuneplan 2019

Områdetype	Parkeringsnorm
<b>Boligområder, generelt</b>	2 pladser pr. bolig
<b>Centerområde, generelt – detailhandel og servicepræget erhverv</b>	1 plads pr. 20 kvm bruttoetageareal
<b>Centerområde, generelt – øvrige erhverv</b>	1 plads pr. 50 kvm bruttoetageareal
<b>Centerområde, generelt – bolig</b>	1 plads pr. bolig
<b>Erhvervsområde, generelt – administration, servicepræget erhverv, institution mv.</b>	1 plads pr. 30 kvm bruttoetageareal
<b>Erhvervsområde, generelt – fremstillingsvirksomhed</b>	1 plads pr. 50 kvm bruttoetageareal
<b>Erhvervsområde, generelt – pladskrævende varer</b>	1 plads pr. 100 kvm bruttoetageareal
<b>Stationsnære Bymidteområder, reduceret p-norm – detailhandel</b>	1 plads pr. 50 kvm bruttoetageareal
<b>Stationsnære Bymidteområder, reduceret p-norm – erhverv</b>	1 plads pr. 65 kvm bruttoetageareal
<b>Stationsnære Bymidteområder, reduceret p-norm – bolig</b>	1 plads pr. 125 kvm bolig
<b>Cykelparkering, generelt – boligområde</b>	1 plads pr. 40 kvm bruttoetageareal
<b>Cykelparkering, generelt – boligområde minimum</b>	1 overdækket plads pr. bolig
<b>Cykelparkering, generelt – erhverv</b>	1 plads pr. 50 kvm bruttoetageareal
<b>Cykelparkering, generelt – erhverv minimum</b>	1 overdækket plads pr. 10 ansatte
<b>Cykelparkering, generelt – centerområder</b>	1 plads pr. 50 kvm bruttoetageareal





### Legend

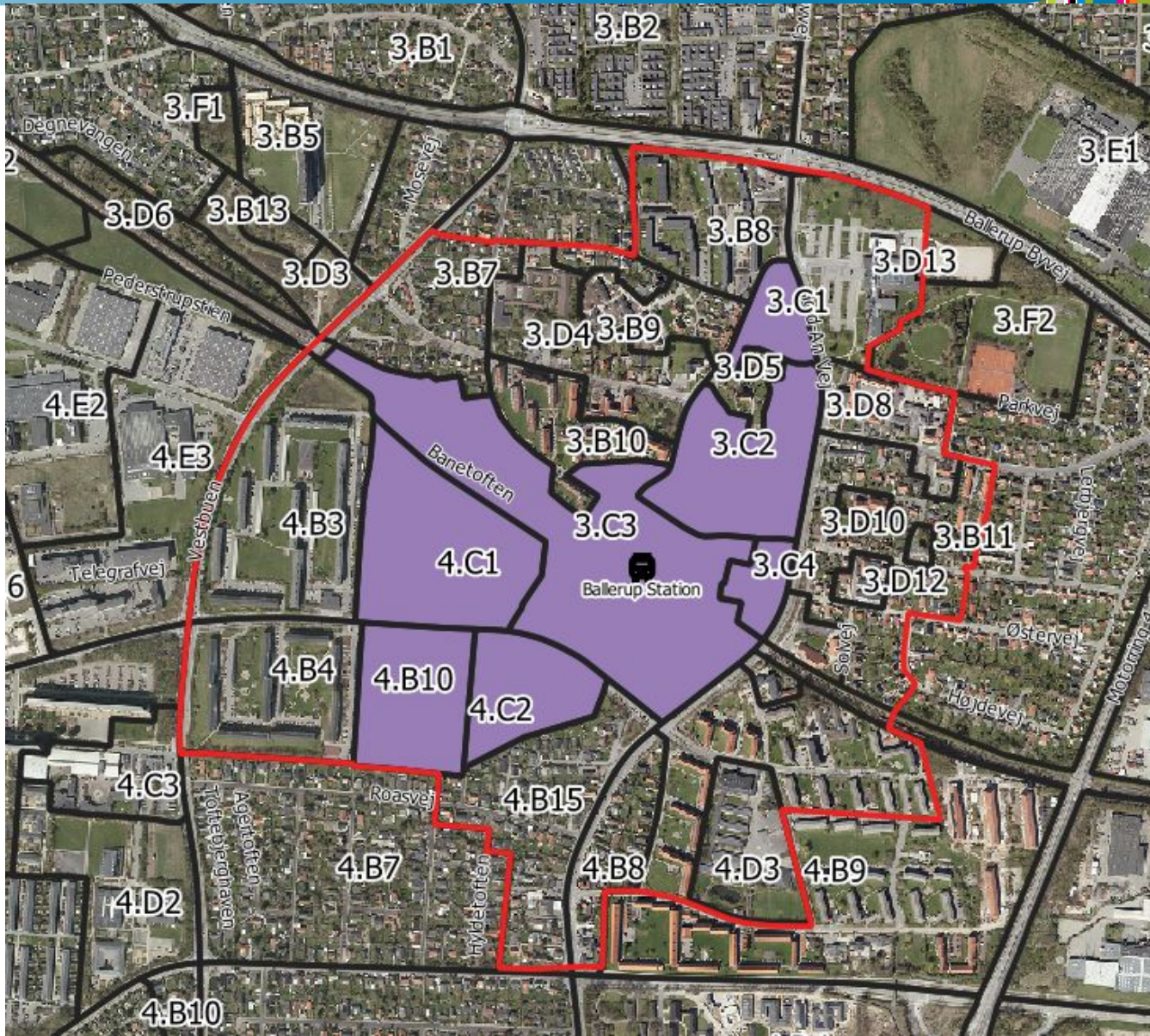
- Stationsnært kerneområde
- Parkeringsområder**
- Boligområde
- Centerområde
- Erhverv, administration mm.
- Erhverv, fremstillingsvirksomhed
- Erhverv, pladskrævende varer

Områdetype	Parkeringsnorm
Boligområder, generelt	2 pladser pr. bolig
Centerområde, generelt – detailhandel og servicepræget erhverv	1 plads pr. 20 kvm bruttoetageareal
Centerområde, generelt – øvrige erhverv	1 plads pr. 50 kvm bruttoetageareal
Centerområde, generelt – bolig	1 plads pr. bolig
Erhvervsområde, generelt – administration, servicepræget erhverv, institution mv.	1 plads pr. 30 kvm bruttoetageareal
Erhvervsområde, generelt – fremstillingsvirksomhed	1 plads pr. 50 kvm bruttoetageareal
Erhvervsområde, generelt – pladskrævende varer	1 plads pr. 100 kvm bruttoetageareal
Stationsnære Bymidteområder, reduceret p-norm – detailhandel	1 plads pr. 50 kvm bruttoetageareal
Stationsnære Bymidteområder, reduceret p-norm – erhverv	1 plads pr. 65 kvm bruttoetageareal
Stationsnære Bymidteområder, reduceret p-norm – bolig	1 plads pr. 125 kvm bolig

## Parkeringsnorm for boliger

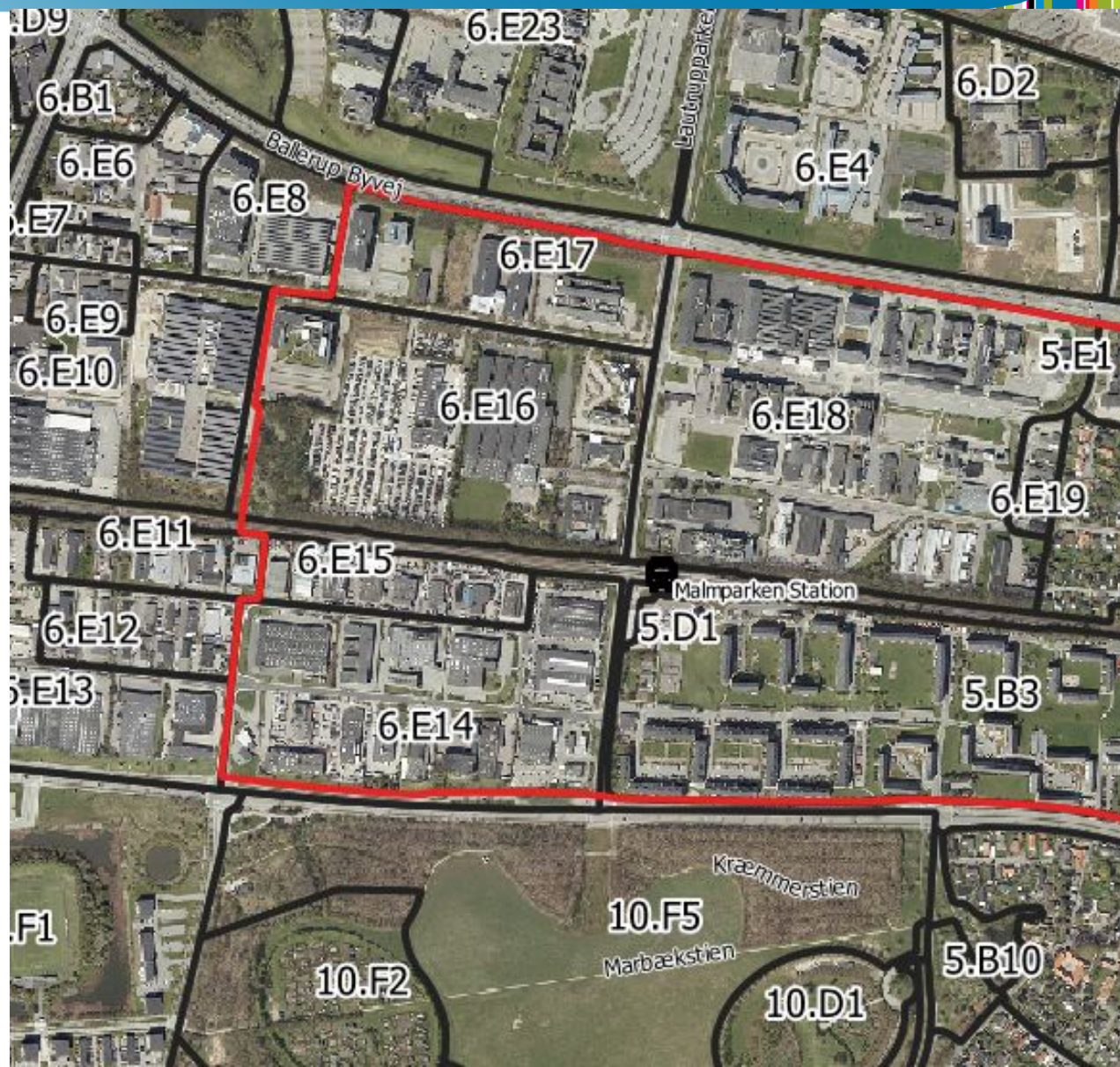
Zone	1	2	3
<b>Åben/lav</b>	1 pr. bolig  (1 pr. bolig for centerområder / 1 pr. 125 kvm særligt stationsnære områder)	1,5 pr. bolig  (2)	2 pr. bolig  (2)
<b>Tæt/lav</b>	1 pr. bolig  (1 pr. bolig for centerområder / 1 pr. 125 kvm særligt stationsnære områder)	1,5 pr. bolig  (-)	1,5 pr. bolig  (-)
<b>Etage</b>	1 pr. 125 kvm bolig  (1 pr. bolig for centerområder / 1 pr. 125 kvm særligt stationsnære områder)	1 pr. 100 kvm bolig  (-)	1 pr. 100 kvm bolig  (-)











Parkeringsnormen for erhverv, detailhandel, institutioner mv. er ikke blevet revideret.

Dette bør gøres i den kommende planperiode på baggrund af en parkeringsnormanalyse.



## Herlev:

### Parkering

Ak: Al parkering skal ske på egen grund.

Den generelle parkeringsnorm i Herlev er:

Boliger: Mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Kontor: Mindst 1 parkeringsplads pr. 35 m<sup>2</sup> kontor.

Andre offentlige og private erhverv: Mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal.

Butik: Mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> butiksareal inklusive lager.

Kursus, restaurant, biograf og lignende: Mindst 1 parkeringsplads pr. 5 siddepladser.

Al: Antallet af parkeringspladser skal halveres i de stationsnære kerneområder. Parkeringsnormen skal i visse tilfælde begrænses yderligere efter reglerne i [Fingerplan 2013 §11](#).

Am: I overgange mellem rammeområder med forskellige typer anvendelse, samt mellem områder med forskellig bygningsskala skal der i forbindelse med lokalplanlægningen redegøres for håndteringen af overgangen.

## Furesø:

### 1.2.7

I de stationsnære kerneområder og de øvrige stationsnære områder må der som udgangspunkt højst udlægges:

Åben-Lav boligbyggeri.....1½ p-plads/bolig

Tæt-lav boligbyggeri.....1 p-plads/bolig \*

Etageboliger.....1 p-plads/bolig \*

Ungdoms-, ældreboliger og lign....1 p-plads/3 boliger \*

Kontor.....1 p-plads/75 m2 etageareal

Udvalgswarebutikker.....1 p-plads/50 m2 etageareal

Dagligvarebutikker.....1 p-plads/35 m2 etageareal

\*I særlige tilfælde kan der i lokalplanlægningen udlægge gæsteparkering

## Albertslund

### 17.4

I det stationsnære kerneområde (0-600m fra stationen) kan parkeringsnormen for biler reduceres med 50%.

### 17.5

I det stationsnære område (600 - 1200m fra stationen) kan parkeringsnormen for biler reduceres med 33%.

### 17.6

Udenfor det stationsnære område kan parkeringsnormen for biler reduceres med 33%, hvis parkeringspladser kan dobbeltudnyttes.

Dobbeltudnyttelse kan ske mellem arealanvendelser, der primært har parkeringsbehov indenfor normal arbejdstid som erhvervsvirksomheder, skoler og andre offentlige institutioner, og arealanvendelser der primært har parkeringsbehov udenfor normal arbejdstid som boliger, biograf, idrætsanlæg og andre fritidsformål.

Parkeringsnorm for biler	
<b>Bolig</b>	
Anvendelse	Antal
Åben-lav	2 pr. bolig
Tæt-lav	2 pr. bolig
Etagebebyggelse	1,5 pr. bolig
Ungdomsboliger, kollegier	0,25 pr. bolig
<b>Erhverv</b>	
Anvendelse	Antal
Butikker	1,0 pr. 25 m <sup>2</sup>
Butikker med pladskrævende varer	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup>
Kontor og liberalt erhverv	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup>
Øvrigt erhverv	1,0 pr. 100 m <sup>2</sup>
Hoteller	1,0 pr. værelse
Restaurationer, biograf, teater og lignende funktioner	1,0 pr. 10 siddepladser
Service/tankstation	10 pr. servicestation
<b>Offentlig formål</b>	
Anvendelse	Antal
Skoler 0.-10. klasse	0,5 pr ansat
Voksen- og ungdomsuddannelse	0,5 pr ansat 0,25 pr. elev
Daginstitutioner	1,0 pr. 50 m <sup>2</sup>
Plejehjem	0,25 pr. bolig
Idrætshaller	1,0 pr. 10 personer anlagt er godkendt til af brandmyndigheder

Ved øvrigt byggeri fastsættes parkeringsnormen i lokalplanlægningen efter en konkret vurdering, herunder bil- og cykelparkeringsnormen for senior- og ældreboliger.

## Detailhandel

Dilemmaer:

- Balanceret udvikling
- Stærke bymidter og/eller stærke bydels- og lokalcentre?



## Administrationens samlede vurdering

De forskellige scenarier viser, at nye dagligvarebutiks-projekter uden for bymidterne medfører en omsætningsreduktion i bymidterne.

Andre konsekvenser for bymidterne:

- Omsætningsnedgang betyder færre kunder til butikker, som er ankerpunkter/skaber kundeflow til andre butikker og funktioner i bymidterne. 10-15% af kunderne køber normalt både dagligvarer og udvalgsvarer på en tur til en bymidte med et attraktivt udbud.
- Mindre kundeflow i bymidterne = negative konsekvenser for øvrige kundeorienterede funktioner (caféer, klinikker mv.)

Flere dagligvarebutikker i kommunen trænger til visuelt løft og et tidssvarende koncept.

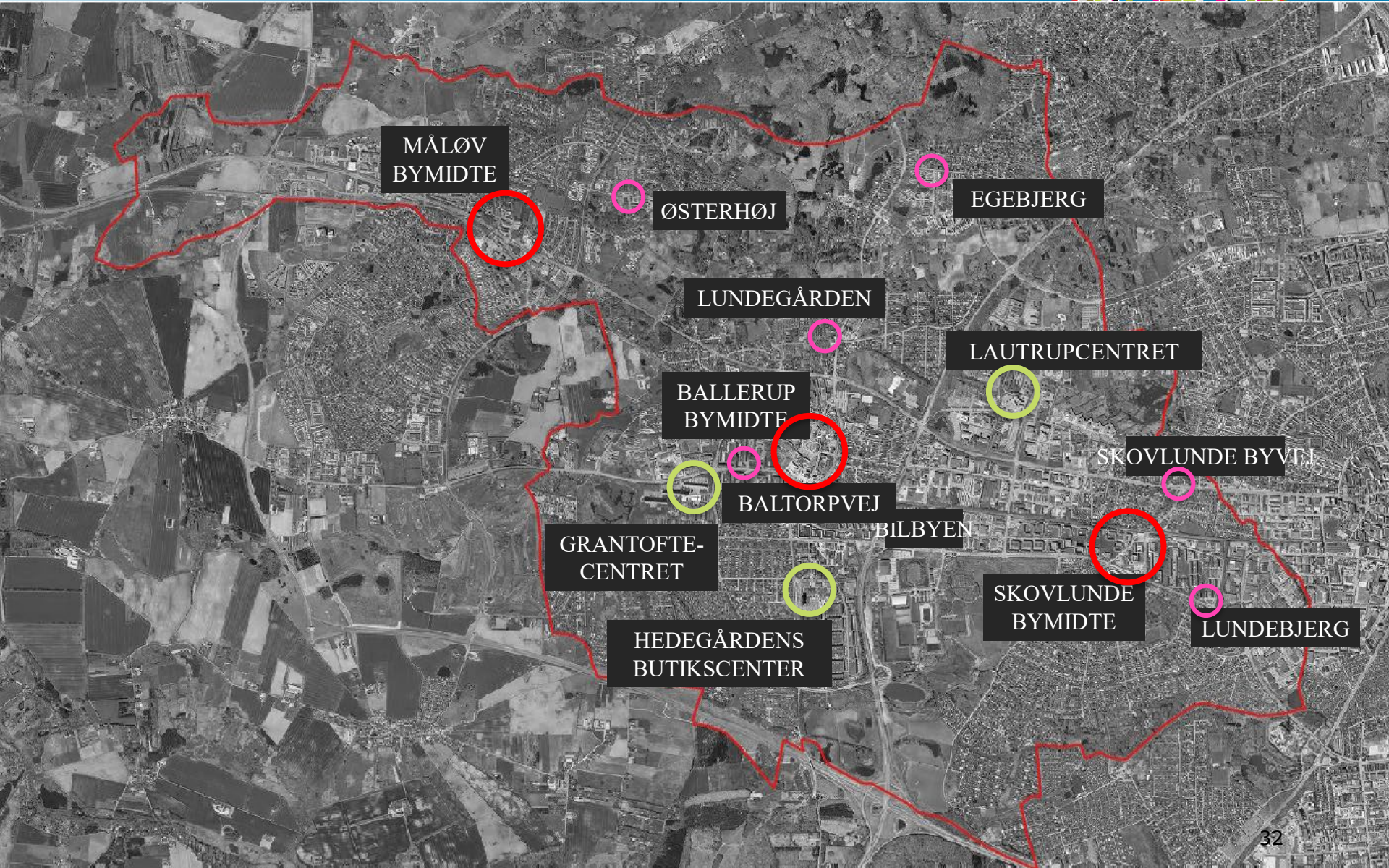


**Hvis målet er, at få opgraderet dagligvarebutikkerne til et mere tidsvarende koncept anbefaler administrationen følgende:**

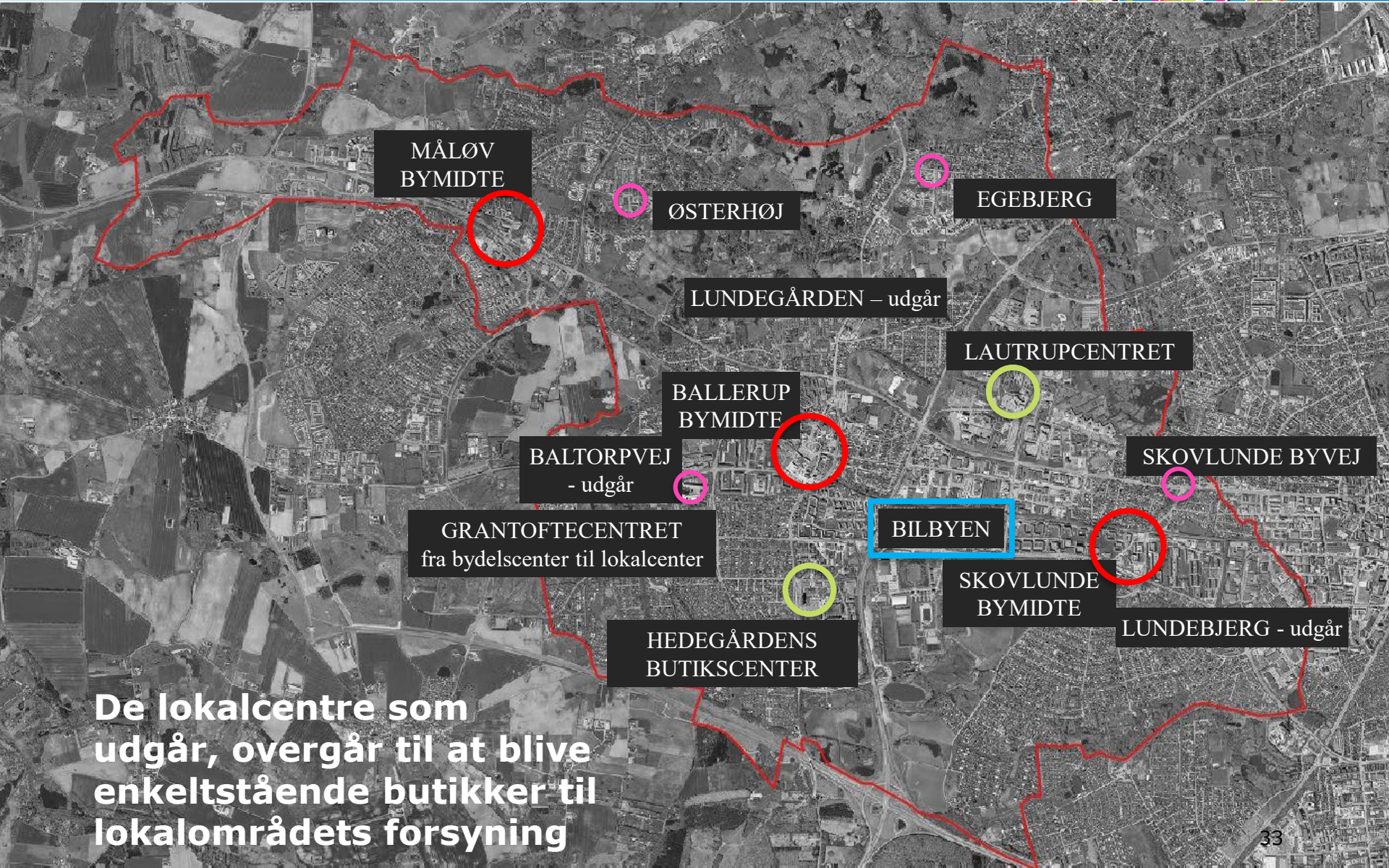
- Ny butik i **Grantoftecentret** + nedklassificering til lokalcenter. MEN Netto skal have mulighed for at udvide og centret trænger til en gennemgående modernisering.
- Ny dagligvarebutik i **Hedegårdens Butikcenter**, som erstatning af en eksisterende. Ny og moderne butik kan løfte hele butiksentret til gavn for andre butikker.
- Give mulighed for udbygning af både **Grantoftecentret** og **Hedegårdens Butikcenter** samtidig for at mindske effekterne.
- Fastholde udviklingsmulighederne på **Baltorpvej**, som lokalcenter eller enkeltstående butik.

## Plads til udvikling – konsekvenser

Centerområde	Omsætning i 2021, 0-alternativ	Omsætningsreduktion	Omsætningsreduktion i %	Omsætning efter realisering af scenario 1
Ballerup bymidte	411 mio. kr.	-60 mio. kr.	15 %	351 mio. kr.
Bydelscenter Hedegården	95-115 mio. kr.	+33-35 mio. kr.	-	128-150 mio. kr.
Bydelscenter Grantoften	35-50 mio. kr.	+34-37 mio. kr.	-	69-87 mio. kr.
Lokalcenter Baltorpevej	15-25 mio. kr.	+8-10 mio. kr.	-	23-35 mio. kr.
Skovlunde bymidte	190-210 mio. kr.	-5-7 mio. kr.	2-4 %	186-208 mio. kr.
Bydelscenter Lautrupgård	140-160 mio. kr.	+50 mio. kr.	-	190-210 mio. kr.
Lokalcenter Skovlunde Byvej	55-70 mio. kr.	-3-5 mio. kr.	5-10 %	50-68 mio. kr.
Skovlunde i øvrigt	70-85 mio. kr.	-5-10 mio. kr.	8-14 %	60-80 mio. kr.
Uden for Ballerup Kommune	-	- 18-24 mio. kr.	-	-







**De lokalcentre som udgår, overgår til at blive enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning**

<b>AREALREGNSKAB</b>	<b>Samlet ramme til butiksmål (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Eks. butiksareal pr. 1/4 2019 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ramme til nybyggeri og omdannelse (m<sup>2</sup>)</b>
<b>BYMIDTER</b>			
Ballerup bymidte	65.000	28.200	36.800
Skovlunde bymidte	30.000	4.842	25.158
Måløv bymidte	25.000	6.165	18.835
<b>BYDELSCENTRE</b>			
Lautrupcentret	5.000	3.000	2.000
Hedegårdens Butikscener	4.000	2.482	1.518
<b>LOKALCENTRE</b>			
Lokalcenter Østerhøj	1.500	1.070	430
Lokalcenter Egebjerg	3.000	941	2.059
Lokalcenter Grantoftecentret	3.000	1.305	1.695
Lokalcenter Skovlunde Byvej	1.500	983	517
<b>AFLASTNINGSOMRÅDE</b>			
Aflastningsområdet Ballerup Bilby	60.000	16.482	43.518
<b>I alt</b>	<b>198.000</b>	<b>65.470</b>	<b>132.530</b>

Ledige kvadratmetre

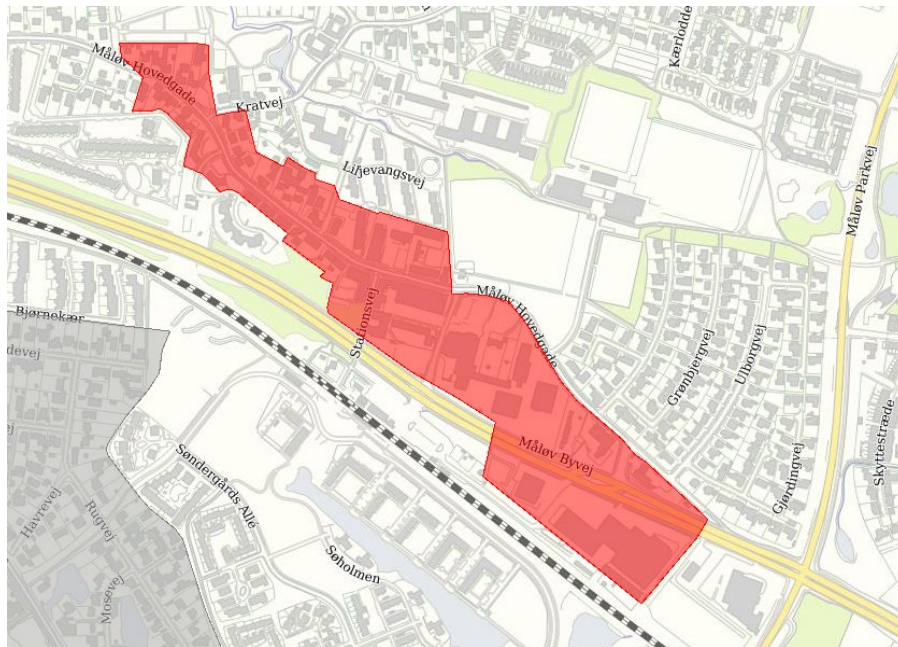
## Stationsområdet i Måløv

- Detailhandel eller ej?
- Lokal modstand.

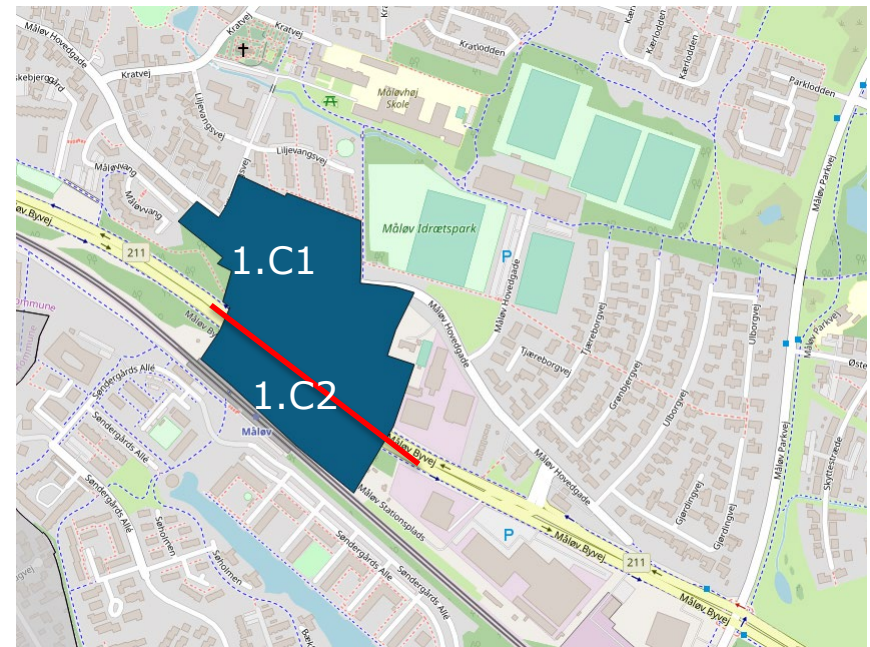


## Måløv bymidtes afgrænsning (hvor der kan placeres butikker)

Kommuneplan 2013



Forslag til Kommuneplan 2019 (udkast)



Afgrænses bymidtes afgrænsning ved Måløv Byvej kan muligheden for at etablere butikker på stationsarealet blive vanskeliggjort

## Kommuneplan – udkast til forslag

	Ramme	Maks. butiksstørrelser		Bemærkninger
	Samlet ramme til butiksmål (m <sup>2</sup> )	Dagligvarer (m <sup>2</sup> )	Udvalgsvarer (m <sup>2</sup> )	
<b>Måløv bymidte</b>	25.000			
Rammeområde 1.C1		3.500	2.000	
Rammeområde 1.C2		1.200	300	

## Kommuneplan – alternativ

	Ramme	Maks. butiksstørrelser		Bemærkninger
	Samlet ramme til butiksmål (m <sup>2</sup> )	Dagligvarer (m <sup>2</sup> )	Udvalgsvarer (m <sup>2</sup> )	
<b>Måløv bymidte</b>	25.000			
Rammeområde 1.C1		3.500	2.000	
Rammeområde 1.C2		300	300	

Rammeområde 1.C1 ligger ved den nuværende bymidte  
 Rammeområde 1.C2 ligger ved stationen

## Kommuneplan 2019

- Indarbejdelse af nyt aflastningsområde for større udvalgsvarerhandel ved Tempovej iht. Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet
- Fra 3 bydelscentre til 2 bydelscentre
- Fra 6 lokalcentre til 4 lokalcentre
- Et areal til butikker med større pladskrævende varer udgår i Måløv, til gengæld udlægges et nyt areal til butikker med større pladskrævende varer ved Mileparken
- Mulighed for større butikker i Ballerup Bymidte udvalgte steder på op til 5.000 kvm.
- Mulighed for større butikker i Lautrupcentret – nu op til 5.000 kvm.
- Måløv Bymidte: Bymidteafgrænsning ændret
- Grantoftecentret: Lokalcentrets afgrænsning ændret

## Det grønne

*Men også klimatilpasning og bæredygtighed!*

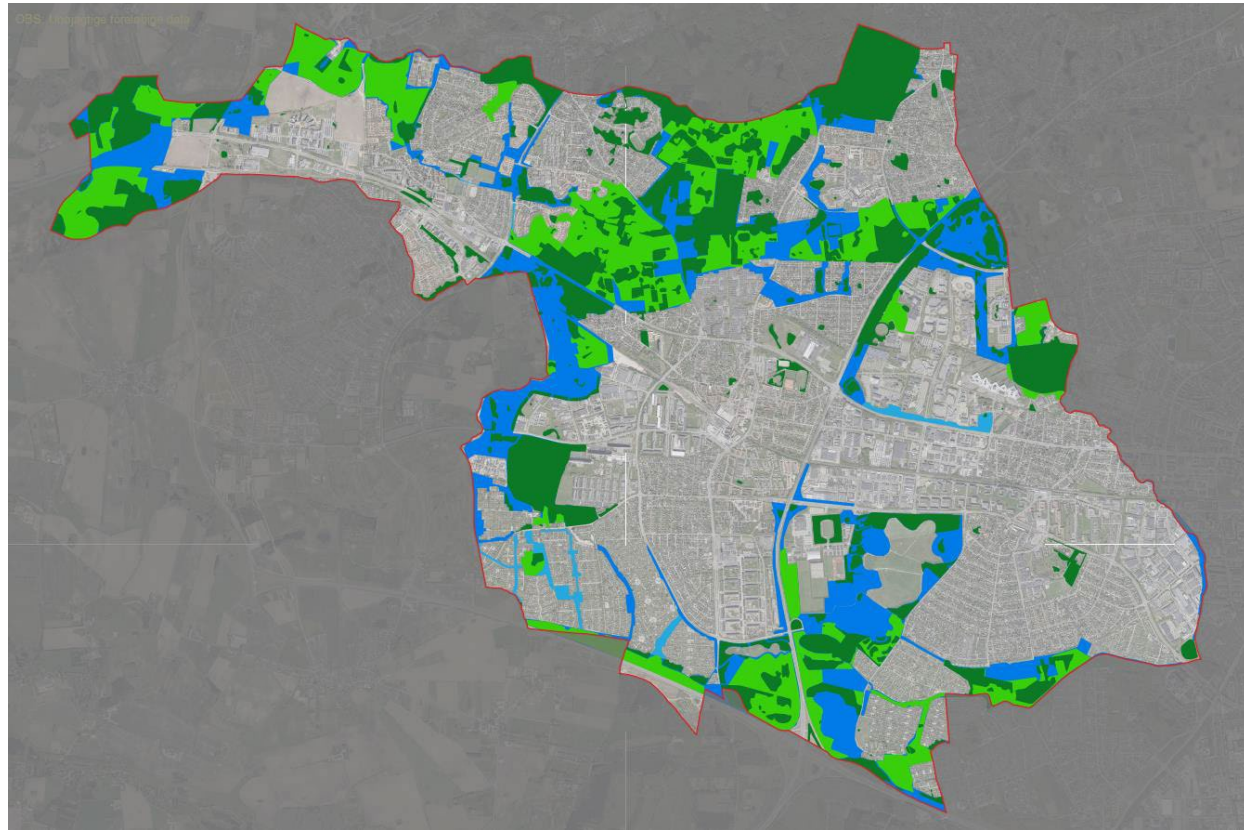
Dilemmaer:

- Byens identitet som grøn
- Tilbageholdelse af vand
  - hvor skal vandet være?
- Kommuneplanen som administrationsgrundlag

## Grønt Danmarkskort

I juni 2017 vedtog Folketinget en ændring af planloven, som indebærer, at kommunerne skal foretage en samlet planlægning for naturbeskyttelsesinteresser og Grønt Danmarkskort.

Det grønne danmarkskort indarbejdes som en del af Kommuneplan 2019





## **Grønt Danmarkskort... fortsat**

”Grønt Danmarkskort skal sikre en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder. Med Grønt Danmarkskort understøttes opfyldelsen af FN’s og EU’s mål for biodiversitet i 2020.

Grønt Danmarkskort skal tjene som et strategisk planlægnings- og prioriteringsværktøj, der kan anvendes af både kommuner, staten, foreninger og fonde, som grundlag for en prioritering af kommende naturindsatser.”

Fingerplanens grønne kiler er indarbejdet i Grønt Danmarkskort.

Kommuneplan 2019 indeholder retningslinjer for, hvad der må ske inden for udpegningerne.

## **Landzoneadministration**

Med moderniseringen af planloven er der indført en række nye muligheder og lempelser.

Kommuner, erhvervsliv og borgere har fået videre rammer for at udvikle landdistrikterne samtidig med, at der fortsat værnes om landskaber, natur og miljø.

Den nye planlov giver bl.a. nye vækst- og udviklingsmuligheder i landdistrikterne til fremme af bosætning og erhverv, bedre rammer for produktionsvirksomheder.

## Kommuneplan 2019

- Grønne områder skal i højere grad inddrages i klimatilpasningsprojekter, fx Haraldsminde ved Harrestrup Ådal
- Grønt Danmarkskort er indarbejdet med udpegninger af eksisterende og potentiel natur og økologiske forbindelser
- Indarbejdelse af det udvidede Natura 2000-område "Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov"
- Ragnisvænge ændret fra boligområde til rekreativt område iht. Planstrategi 2018
- Ny målsætning om at udarbejde ny Grøn plan
- Administrationsgrundlaget for vandløb og vandområder er revideret iht. gældende lovgivning
- Indarbejdelse af de 6 ud af 17 verdensmål, som man har besluttet at arbejde med i Ballerup Kommune frem mod 2030
- Ny målsætning om at være fossilfri i 2035
- Naturfolderen "Naturen i Ballerup Kommune – Oplevelser i Ballerups grønne områder" er indarbejdet i Grønne omgivelser

## **Redaktionelle/mindre væsentlige ændringer**

- Vedtagne tillæg til Kommuneplan 2013 er indarbejdet
- Diverse planer, politikker og strategier iht. Planstrategi 2018 er indarbejdet
- Opdatering og sproglig bearbejdning af hovedstruktur – herunder nye afsnit om Grønt Danmarkskort, Bæredygtighed og klimatilpasning, Nærdemokrati og fællesskaber og Kultur
- Opdatering og sproglig bearbejdning af retningslinjer
- Opdatering og sproglig bearbejdning af generelle rammebestemmelser – herunder blandt andet parkering og skiltning
- Ændret opbygning af kommuneplanside, så retningslinjer har fået eget kapitel
- Større fokus på vandhåndtering ved byomdannelse og fortætning



## **Redaktionelle/mindre væsentlige ændringer... fortsat**

- Opdatering af alle kort
- Udarbejdelse af kort med udpegning af bevaringsværdige bygninger, beplantninger og strukturer på baggrund af tidligere udpegning i lokaplaner
- Afsnittet Bydele er omdøbt til Rammer for at lette forståelsen
- Opdatering af beskrivelserne af de ti bydele
- Ændring af navne på rammer for kolonihaver og nyttehaver
- Opdatering og sproglig bearbejdning af afsnittet Opbygning og Begreber