

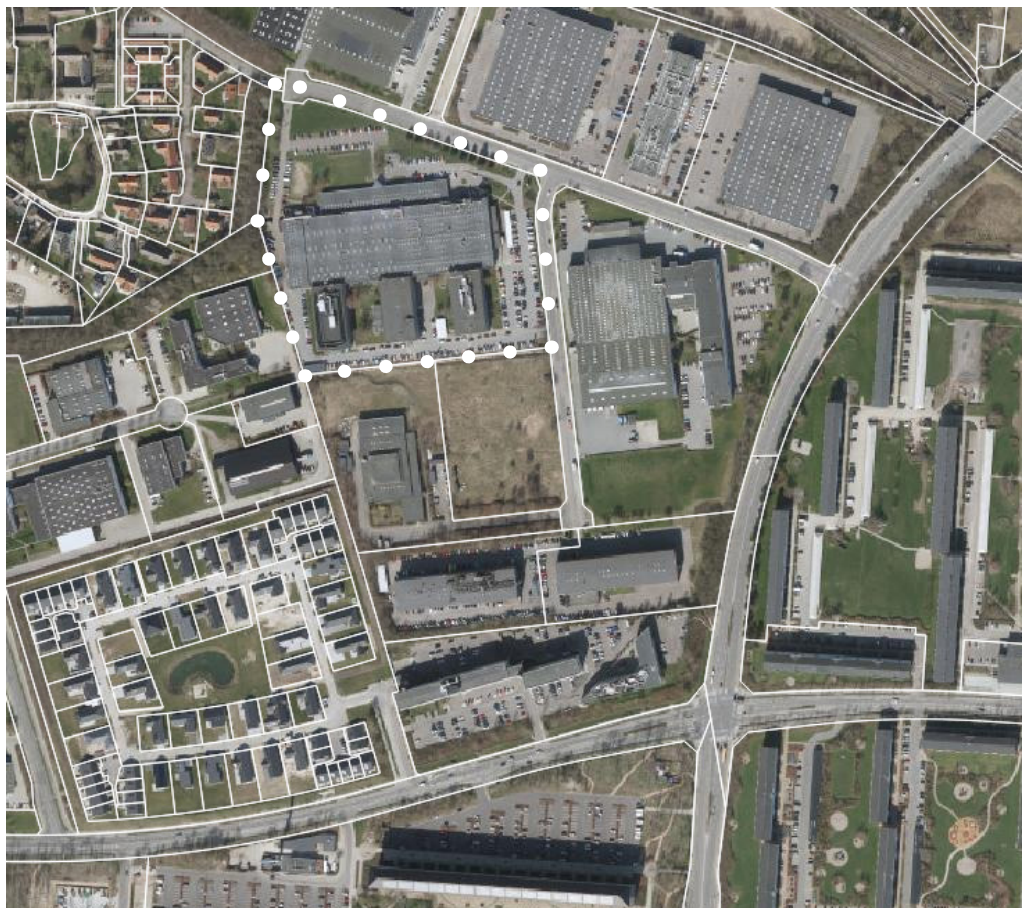


BALLERUP
KOMMUNE

Kommuneplantillæg

nr. 9

F O R S L A G



4.B19 - Boligområde på TEC-grunden

Redegørelse

Ballerup Kommune har igangsat et stort byomdannelsesprojekt med det formål over en årrække, at kunne transformere et stort erhvervsområde til et nyt fortættet og blandet bykvarter. Projektet blev startet op på baggrund af mange henvendelser fra grundejerne i området, der har utidssvarende ejendomme og ledige lejemål, og derfor ønsker at omdanne deres ejendomme til nye formål.

I efteråret 2019 indkaldte Ballerup Kommune idéer og forslag til den videre planlægning, jf. Planlovens § 23 c. I samme forbindelse blev "Helhedsplan for Baltorp Bykvarter" præsenteret. I dag kaldes projektområdet for Pederstrup Bykvarter.



Helhedsplanen har til formål at sikre en fælles struktur og et bedre samspil mellem de enkelte bebyggelser. Planen beskriver en række dogmer, der kan sikre en ny fælles infrastruktur, en opbrydning af de store erhvervsparceller og et stort fokus på at skabe et grønt kvarter. En række af helhedsplanens dogmer er indarbejdet i dette kommuneplantillæg i tilpasset form. Andre indarbejdes først i fremtidige lokalplaner tilpasset de enkelte projekter.

TEC-grunden på Telegrafvej 9 er i dag en uddannelsesinstitution, men TEC ønsker at flytte. Med et kommuneplantillæg vil det være muligt at omdanne grunden til boligformål. I første omgang lægges der op til en ændring af kommuneplanen.



Figur 1. Den gule markering på kortet viser arealet, der indgik som projektområde i Helhedsplanen og som planlægges omdannet over tid. Det stiplede areal er TEC-grunden.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Internationale naturbeskyttelsesområder

Ifølge *Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter* kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov (Habitatområde nr. 123) ca. 2,5 km nord for rammeområdet. Grundet den store afstand og projektets karakter, hvor det handler om omdannelse af et eksisterende byudviklet areal, vurderes planen ikke at påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte.

Der kan være flagermus i området, som er en af de beskyttede dyrearter. Der skal derfor foretages en registrering af, om området udgør et egnet levested for flagermus.

Fingerplan 2019

Efter planloven har Folketinget vedtaget "Fingerplanen 2019", et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning.

Det område, der er omfattet af kommuneplantillægget, er beliggende i Fingerplanens ydre storbyområde (byfingrene) i byområde. For de ydre storbyområder tilsigter Fingerplanen blandt andet at sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Det vurderes, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2020

Kommuneplantillægget vedrør rammeområde 4.E2 - Stationsnært erhvervsområde ved Telegrafvej og Baltorpvej.

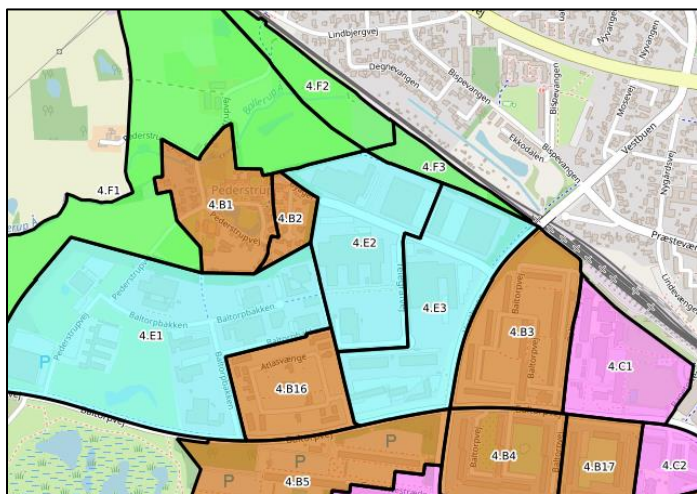
Med kommuneplantillægget udskilles der et nyt rammeområde fra 4.E2. Dette er illustreret på figur 2 og 3. Rammebestemmelserne for den tilbageværende nordlige del af rammeområde 4.E2 opretholdes uændret.

Arealet syd for TEC-grunden er ligeledes foreslået ændret til boligformål i et tillæg til Kommuneplanen. Tillægget er på nuværende tidspunkt ikke vedtaget endeligt.

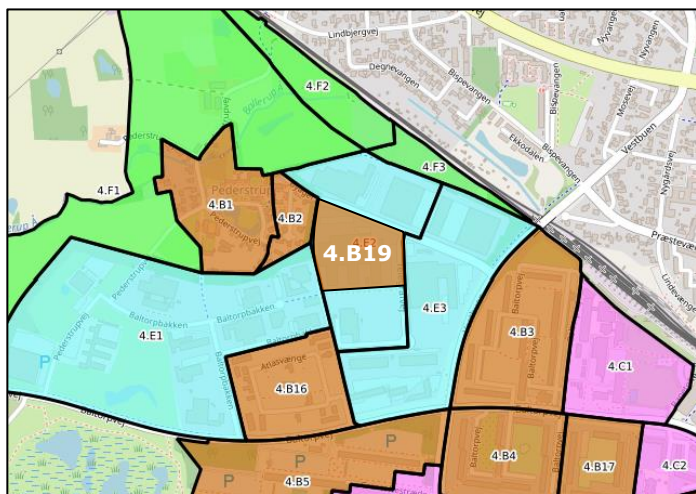
Kommuneplantillægget kommer til at betyde, at den generelle arealanvendelse for ejendommen, vil overgå fra erhvervsformål til boligformål, når der lokalplanlægges for området. Der gives i de specifikke anvendelsesbestemmelser også mulighed for liberalt erhverv. Rammeændringen betyder også at der kan planlægges for tættere og højere byggeri.

Indkaldelse af idéer og forslag

I efteråret 2019 indkaldte Kommunalbestyrelsen idéer og forslag til den fremtidige udvikling af arealerne langs Telegrafvej og Baltorpbakken, samtidig blev Helhedsplan for Baltorp Bykvarter sendt i forudgående høring. Dette foregik i perioden 16. september til 14. oktober 2019. Der blev afholdt et borgermøde den 19. september 2019. I løbet af høringsperioden indkom ni hørings svar.



Figur 2. Rammer for lokalplanlægning. Kommuneplan 2020



Figur 3. Ny ramme. Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2020

	Eksisterende ramme	Fremtidig ramme
Rammenr.	4.E2	4.B19
Navn	Stationsnært erhvervsområde ved Telegrafvej og Baltorpvvej	Boligområde på TEC-grunden
Anvendelse Generel	Erhvervsområde	Boligområde
Specifik	boligområde, tæt-lav, boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, industri, tung industri, transport- og logistikvirksomheder, øvrige ferie- og fritidsformål, område til offentlige formål	Etageboligbebyggelse, tæt-lav, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv
Zonestatus Planlagt zone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang Bebyggelsesprocent	75 for den enkelte ejendom	-
Maks. etagemeter (m2)	-	40.000 for området som hele
Maks. antal etager	3	5
Maks. højde	15	18
Udstykning	Minimum udstykningsstørrelse er 10.000 m ²	Rammen regulerer ikke udstykning
Særlige bestemmelser	Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:	Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

	<p>1. Området indgår i et byomdannelsesområde omfattende hidtidige erhvervsejendomme omkring Telegrafvej og på Baltorpvej. Områdets anvendelse fastlægges til et integreret bykvarter, hvori der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, erhvervsformål, offentlige formål samt fritidsformål. Efter en samlet tidsfølgeplan for områdets omdannelse fra erhvervsområde til et mere funktionsintegreret byområde kan der tillades opførelse eller indretning af bebyggelse til boligformål, administrations- og servicevirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse i området eller dele heraf.</p> <p>2. På kort sigt opretholdes anvendelsen af områdets nordlige del til erhvervsformål, større fremstillings- og lagervirksomhed m.v., samt til offentlige formål: erhvervsuddannelse m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri og engroshandel, samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet. I områdets sydlige del kan der opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed samt til undervisning, institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at intentionen med områdets omdannelse forhindres.</p> <p>3. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse i området eller dele heraf. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til fremstillings- og lagervirksomhed, der kan overholde de som følge af omdannelsen skærpede miljøkrav. Der kan fastsættes bestemmelser om kravene til en samlet plan for områdets omdannelse og modernisering, herunder de miljømæssige vilkår for omdannelse af de eksisterende industriejendomme. Der kan fastsættes bestemmelser om</p>	<p>1. Kontor- og serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv kan tillades, når virksomheden ikke er til gene for omkringboende. Der fastsættes nærmere bestemmelser herfor i lokalplanlægningen, herunder parkering, varetransport, skiltning m.m.</p> <p>2. Den fastsatte ramme på 40.000 etagemeter skal fordeles ud på delområder.</p> <p>3. Mod Pederstrup landsby skal bebyggelsen opføres i 2 etager med mulighed for udnyttelig tagetage. Mod øst kan der tillades bebyggelse, som punktvis er op til 5 etager.</p> <p>4. Mod Telegrafvej skal der udlægges et areal til parkbånd med store træer, som skal sikre en grøn vejprofil.</p> <p>5. Mod veje og stier skal der defineres kantzone. Kantzonen skal disponeres til private/fælles forhaver og fælles udearealer. Byggefelterne skal disponeres så bebyggelsen i overvejende grad følger en byggelinje langs områdets kant for at bebyggelsen bliver medskabere af en opfattet gaderumlighed.</p> <p>6. Der skal planlægges for passagemulighed for gående og evt. cyklende på tværs af boligbebyggelserne.</p> <p>7. De enkelte boligbebyggelserne skal rumme indre grønne rum til ophold og aktiviteter, hvortil der er offentlig adgang. Centralt i bebyggelsen skal der være en pladsdannelse, som kan skabe rammen om et fælles byrum i kvarteret til ophold og aktiviteter.</p> <p>8. De enkelte matrikler skal så vidt muligt møde tilstødende vejrum i niveau.</p> <p>9. For den del af bebyggelsen, som måtte overstige en bebyggelsesprocent på 70%, skal de fornødne antal parkeringspladser jf. kommunens parkeringsnorm, tilvejebringes i konstruktion.</p>
--	--	---

	<p>en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder. Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.</p> <p>4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 m².</p> <p>5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn. Boliger kan opføres som etageboligbebyggelse og tæt-lav bebyggelse.</p> <p>6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til Pederstrup landsby og landskabskilen langs Pederstrupstien.</p> <p>7. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorhverv med et etageareal på mere end 1.500 m².</p>	
--	--	--

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr 973 af 25/06/2020), § 8, stk. 2, nr. 2 er der gennemført en miljøscreening af forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 for at afklare, om der kan forventes en væsentlig indvirkning på miljøet.

I screeningen er det vurderet, om planforslaget ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor træffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

Vedtagelsespåtegning

Kommuneplantillæg nr. 9 er vedtaget som forslag af Ballerup Kommunalbestyrelse den xx. xxx 2020.

Sign.

Jesper Würtzen
Borgmester

/

Steen Pedersen
Centerchef



Tillæg til Kommuneplan for Ballerup Kommune 2020-2032

Center for By, Erhverv og Miljø

Ballerup Kommune
Hold-an vej 7
Tlf: 4477 2000

www.ballerup.dk

