

HELHEDSPLAN

FOR JONSTRUP SKOVBY



SEPTEMBER 2020

INDHOLD

Helhedsplan for Jonstrup Skovby er udarbejdet i 2019/2020 for Freja ejendomme af Planværkstedet ApS i samarbejde med Freja ejendomme og Ballerup Kommune.
Referencefotos brugt til collage samt nederst side 23 og øverst side 25, Vandkunsten.
Øvrige Illustrationer og fotos: Planværkstedet og Freja ejendomme.

FORORD	3
OMRÅDET I DAG	4
AFSÆT FOR HELHEDSPLEANEN	6
VISION OG PRINCIPPER	10
HOVEDGREB	12
EKSEMPEL PÅ TÆT-LAV BEBYGGELSE	16
EKSEMPEL PÅ TÆT-LAV OG ETAGEBEBYGGELSE	18
SKOVBYPORTEN	20
BAKKEBYEN	22
SPORTSBYEN	24
GRØNNINGEN	26
ANBEFALINGER	28
BINDINGER	38

FORORD

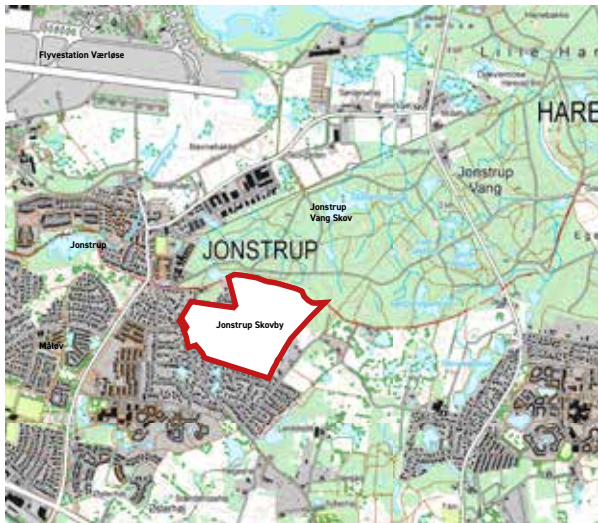
SÅDAN BRUGER VI HELHEDSPPLANEN

Helhedsplanen sætter den overordnede retning for omdannelsen af Jonstruplejren fra militærlejr til boligområdet Jonstrup Skovby. Den indeholder de bærende principper for områdets udvikling, så den tager afsæt i områdets landskab og naturværdier. Helhedsplanen giver alene input til de store linjer. Den mere detaljerede planlægning og udformning af bebyggelsen sker først i forbindelse med den efterfølgende lokalplanlægning af Jonstrup Skovby.

Med udviklingen af den nuværende Jonstruplejr til boligområdet Jonstrup Skovby åbner Ballerup Kommune porten op til et helt nyt landskab og en helt ny bebyggelse. Det tidligere militærområde vil over tid forandres og kunne tilbyde et mangfoldigt udbud af boliger i et smukt landskab.

Det ca. 302.000 m² store område rummer store værdier, som er vigtige at passe på. Derfor har Ballerup Kommune og Freja ejendomme valgt at udarbejde denne helhedsplan, som fastsætter de overordnede linjer for, hvordan området skal udvikles. Helhedsplanen skitserer, hvordan bebyggelse, landskab og veje kan disponeres, så der tages mest muligt afsæt i områdets landskab og naturværdier. Helhedsplanen giver samtidig bud på, hvordan der i udviklingen af Jonstrup Skovby tænkes bæredygtighed og fællesskab ind i området.

Udviklingen af området vil ske over lang tid. Det betyder, at de boligtyper og den arkitektur der efterspørges i dag, kan være helt anderledes, når de sidste etaper af Jonstrup Skovby skal udbygges. Derfor er helhedsplanen udarbejdet som en overordnet ramme, der sikrer helhed og en samlet robust struktur i området med plads til, at den konkrete udformning af de enkelte etaper af området først fastlægges i forbindelse med de kommende lokalplaner for området. Helhedsplanen bygger på anbefalinger fra en række analyser og et landskabskatalog, som sætter fokus på områdets forskellige grønne værdier og potentialer.



BELIGGENHED

Jonstrup Skovby ligger i Måløvs nordlige bykant i den nordlige del af Ballerup Kommune. Mod nord grænser området op til kommunegrænsen til Furesø Kommune med Jonstrup, det nye boligområde på Flyvestation Værløse og skovområdet Jonstrup Vang. Fra Jonstrup Skovby er der omkring 20 km til København. Området ligger ca. 2 km fra Måløv Station og 3,5 km fra Ballerup Station. Er man i bil, kan man nå motorvejen på mellem 10 og 15 minutter.

EJERFORHOLD OG ANVENDELSE

Området ejes af Freja ejendomme A/S. Den tidligere Jonstruplejr blev opført fra 1953, og har fungeret som uddannelsessted for Flyvevåbnet. I dag bruges området bl.a. af Politiet og af Hjemmeværnet. Området er indhegnet, og der er på nuværende tidspunkt begrænset adgang.

JONSTRUP SKOVBY I DAG

Området opleves som meget åbent og grønt. Mod syd danner et skovbælte inde i området en grøn overgang til Måløv by, og mod nord strækker skoven Jonstrup Vang sig helt ind i Jonstrup Skovby. Den eksisterende bebyggelse i området består af lave barakker, der ligger i tilknytning til en "ringvej" inde i området.

Landskabet i området er præget af store skovområder med varierede skovbryn, markante skovkanter mod omgivelserne, små lunde og store fuldkronede solitære løvtræer. Herudover er områdets varierede terræn

med til give stedet karakter, hvor vekselvirkningen mellem at være oppe og nede i terrænet skaber fine landskabsrum og oplevelser. Rundt i området ligger små søer og lavninger, der giver landskabelig værdi og variation. Flere steder i områdets kant er der kig og visuelle sammenhænge mellem Jonstruplejr og omgivelserne. Der er dog kun få udsigter til omgivelserne, på grund af terrænet og skovområderne.

FAKTA

Samlet areal: Ca. 302.000 M²

Fredskov: Ca. 95.000 M²

Eksisterende bygninger: Ca. 24.000 M²

Befæstet areal: Ca. 55.700 M²

Området omfatter: Matrikel 50a og 12bk

Adresse: Jonstrupvej 240, Måløv

Zonestatus: Området ligger i dag i landzone



◀ I dag består bebyggelsen primært af gule barakker, som ligger langs en ringformet vej. Bebyggelsens gule og grønne farver er gennemgående i området, og de giver, sammen med vejen, identitet til området.

▲ En vekslen mellem skovområder, klippede græsarealer, søområder og træer i grupper eller solitært i et bakket terræn er kendetegnende for Jonstrup Skovbys landskab.



▲ Området rummer både bygninger og træer, som stammer fra områdets tid som militært anlæg.



**Jeg håber de passer godt på
naturen og skoven**



**Det er et helt utroligt område, og
jo længere man bevæger sig ind,
jo mere bliver man overrasket.
Tænk at bo her - lige midt i skoven**



**Det ville være godt, hvis der blev
åbnet herind til, så man kan gå tur,
selv om man ikke bor her**



**Hegnet mod skoven - det skal da
helt ned**

Citater fra borgervandring i området

PLANMÆSSIGE BINDINGER

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.B25, der udlægger området til boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 25 for området som helhed. Helhedsplanen tager afsæt i kommuneplanens bebyggelsesprocent på 25. I Kommuneplan 2020 er området udlagt til byzone. Med vedtagelse af de fremtidige lokalplaner overgår området til byzone.

TEKNISKE RAPPORTER

Dansk Miljørådgivning A/S har udarbejdet en rapport over tekniske forhold i Jonstruplejren. I rapporten kortlægges planmæssige forhold, beskyttede naturtyper, fredninger og fortidsminder. Herudover beskrives forsyningsforhold og ledningsforhold i området, samt indsatser bl.a. i forhold til infrastruktur og klima.

NATURKORTLÆGNING

I forbindelse med helhedsplanen er der foretaget en kortlægning af naturen i området, herunder områder med §3 beskyttet naturtyper og beskyttede dyre- og plantearter. Der er i processen blevet udpeget flere §3 arealer. En stor del af området er omfattet af fredskov, og der er i processen blevet udpeget yderligere arealer med fredskov. Helhedsplanen friholder alle områder med beskyttet natur og fredskov for bebyggelse. Der er yderligere friholdt arealer med beplantning, der er vurderet som værdifuld for området. Områder med fredskov og beskyttet natur er vist sidst i hæftet i opslaget om bindinger.

TRAFIK

Der er foretaget en analyse af områdets trafikforhold, og undersøgt, hvordan området og de tilstødende veje vil blive påvirket, når området udbygges. Resultaterne af analysen danner afsæt for de trafikløsninger, som helhedsplanen angiver. Planen kan tilpasses de forskellige trafikløsninger, som fastlægges i den videre proces med lokalplanlægning af området.

BORGERARRANGEMENT

I forbindelse med udviklingsprocessen for Jonstrup Skovby er der afholdt et borgerarrangement med en vandring rundt i området. Der blev informeret om processen, og samlet ideer og input fra de over 250 borgere, som deltog i arrangementet. De mange input vil indgå i den videre udvikling af områder. I helhedsplanen er der taget afsæt i hovedpointerne fra arrangementet, som bl.a. gik på at passe på naturen, skabe nye og gode forbindelser i området, sikre en god trafikafvikling og skabe plads til forskellige typer af boliger.

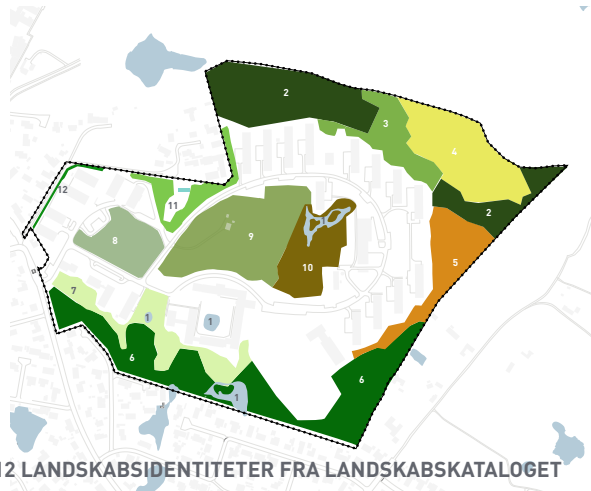


**Jeg håber ikke de retter vejen ud,
for det er flot, som husene ligger langs
vejen, der snor sig.**

Citat fra borgervandring i området

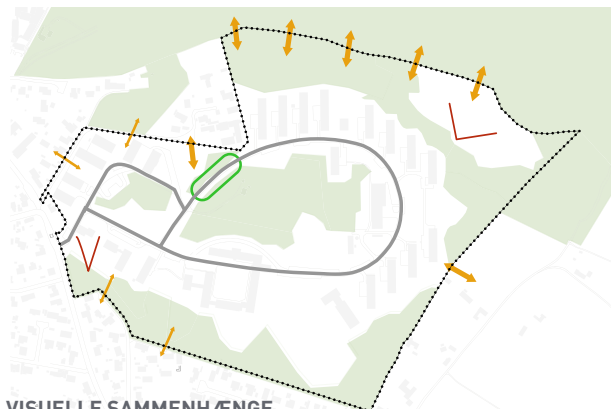
Over 250 borgere deltog i det første arrangement om udviklingen af Jonstrup Skovby. ►





12 LANDSKABSIDENTITETER FRA LANDSKABSKATALOGET

- | | | | |
|--|------------------|---|-----------------|
|  | 1. Vand |  | 7. Bakkeband |
|  | 2. Skov |  | 8. Park |
|  | 3. Græsningsskov |  | 9. Indre skov |
|  | 4. Overdrev |  | 10. Habitat |
|  | 5. Bærkrat |  | 11. Slugt |
|  | 6. Skovbryn |  | 12. Plantebælte |



VISUELLE SAMMENHÆNGE

- | | | | |
|----------|---|---|-----------------------|
| Fredskov |  |  | Træer danner "port" |
| Kig |  |  | Vejstruktur "Ringvej" |
| Udsigter |  | | |

LANDSKABSKATALOG

Forud for helhedsplanen er der udarbejdet et landskabskatalog, hvor områdets mange landskabelige værdier er kortlagt. Af landskabskataloget fremgår det, at Jonstrup Skovby ligger som "porten til Nordsjælland", der hvor det karakteristiske nordsjællandske bakkede, skovprægede landskab begynder. Områdets landskabsværdier er bl.a. det varierede terræn og de store skove, overdrev og søområder, hvor skovbryn eller samlede beplantninger omgiver smukke landskabsrum. Der er også bevaringsværdige træer og markante bevoksninger, som har særlig værdi, og som giver identitet til området.

SKOVEN INDRAMMER OMRÅDET

Skovene i områdets kant danner en tæt beplantet ramme om det nye boligområde. Skoven er særlig markant mod nord, hvor den har forbindelse til Jonstrup Vang. Skoven og naturområderne i den centrale del af området, er med til at dele området op i forskellige landskabsrum og grønne identiteter.

◀ Det øverste kort viser de oplevede landskabsidentiteter, som er kortlagt i Landskabskataloget. Det nederste kort viser de visuelle sammenhænge til omgivelserne.

12 LANDSKABSIDENTITETER

Landskabskataloget identificerer 12 landskabsidentiteter, som kan inspirere til, hvordan det grønne udtryk og den fremtidige grønne struktur kan være, når området udvikles til boligområde.

VISUELLE SAMMENHÆNGE

Flere steder er der særlige kig og visuelle forbindelser til omgivelserne. Det gælder særligt mod nord, hvor der er direkte kig ud til Jonstrup Vang. Syd for Ballerup Ny Skole er der en slugt, som giver visuel forbindelse mellem området og skolens udearealer. Mod øst er der kig ud over overdrev og marker, mens der mod vest er kig ud til Tvendagervej. De visuelle forbindelser fastholdes i helhedsplanen, og de styrkes på udvalgte steder som fysiske forbindelser.

DE KULTURHISTORISKE SPOR

Området indeholder ikke bevaringsværdig bebyggelse. Der er kulturhistoriske spor i området, som fx. en tidligere telegrafstation udformet som et gammelt hus i skoven, en helikopterlandingsplads, en værkstedsrampe og en gammel tankstation, der er med til at fortælle om områdets militærhistorie. Disse kan overvejes bevaret som historiske elementer i den nye bebyggelse. Områdets vejstruktur er formet som en "ringvej". Den giver i dag området en klar struktur, hvorom de forskellige bygninger og faciliteter i det militære område er placeret. I Helhedsplanen tages der afsæt i denne vejstruktur, så områdets historie føres videre i ny form.

De tre kort herunder viser, hvordan helhedsplanens bebyggelse tager afsæt i de planmæssige bindinger, landskabet, den bevaringsværdige beplantning og kulturhistoriske interesseområder.

FREDSKOV OG §3 BESKYTTET NATUR

- FREDSKOV
- OVERDREV
- SØ
- MOSE



BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING

- FREDSKOV
- BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING
- KILER OG GRØNNE KIG

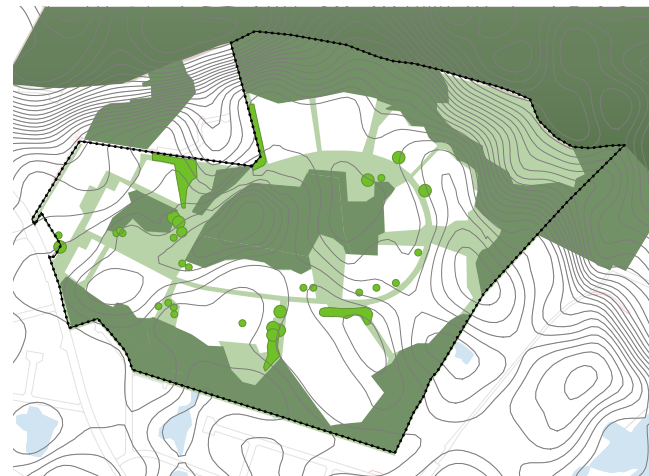


KULTURHISTORISKE INTERESSER

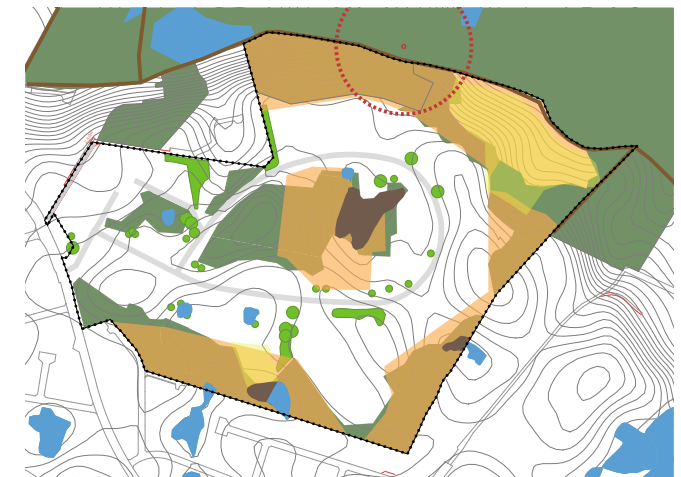
- ARKÆOLOGISKE INTERESSEOMRÅDER
- BESKYTTELSSESZONE FOR FORTIDSMINDE



Kortet viser områder med fredskov og §3 beskyttede overdrev, søer og moser, som helt friholdes for bebyggelse, parkeringsarealer og veje, og som ikke indgår i boligområdernes friarealer. Skov- og naturområderne omgiver de områder (se diagram side 14), der i fremtiden kan rumme de fremtidige boligbebyggelser.



Kortet viser træer og beplantninger som i landskabskataloget er kortlagt som bevaringsværdig beplantning samt grønne kiler, med væsentlige landskabstræk. Disse områder friholdes for bebyggelse. Bevaringsværdig beplantning og grønne kiler skal udpeges og sikres i lokalplanlægningen.



Kortet viser yderligere begrænsninger for, hvor der må placeres bebyggelse. Der må ikke placeres bebyggelse inden for cirklen, der er en beskyttelseszone om et fortidsminde. Herudover er det hensigtsmæssigt ikke at placere bebyggelse inden for arealer med arkæologiske interesser, vist med orange.

VISION

Jonstrup Skovby er et nyt bæredygtigt boligkvarter midt i den smukkeste natur. Et fantastisk område med boligbebyggelser i høj kvalitet, nænsomt indpasset i landskabet med respekt for stedets historie og ånd. I Jonstrup Skovby er der fokus på anvendelsen af bæredygtige løsninger og arkitektonisk kvalitet. Her findes mange muligheder for at udvikle et varieret boligområde med boliger i forskellige størrelser og ejerformer – og nye boligformer som bofællesskaber og generationshuse.

Jonstrup Skovby bobler af liv, og favner alle aldre. Et trygt og oplevelsesrigt landskab binder området sammen og skaber nye forbindelser til både naboer og naturområderne udenfor området. Her leves det gode hverdagsliv i frodige og inddragende omgivelser med plads til både fællesskaber, leg, sport og fordybelse i naturen.

Nye løsninger for klimatilpasning og bynatur sikrer Jonstrup Skovby mod fremtidens klimaudfordringer og bidrager samtidig til en øget mangfoldighed af levesteder for dyr og planter samt spændende by- og landskabsrum med plads til liv imellem husene.



Visionscollagen viser, hvordan området ønskes udformet med bebyggelsen i et tæt samspil med den omgivende natur.

5 principper

for områdets udvikling

Jonstrup Skovby skal udvikles over tid. Det betyder, at der vil være skiftende interesser og ønsker til, hvad områdets bebyggelse skal kunne, og til hvordan bebyggelsen skal udformes. Derfor indeholder helhedsplanen ikke en eksakt plan for bebyggelse og friarealer, men alene nogle overordnede greb og principper for udviklingen vist i to mulige eksempler for området. De 5 principper som helhedsplanen tager afsæt i, og som ønskes videreført i det videre arbejde med udviklingen af området er:

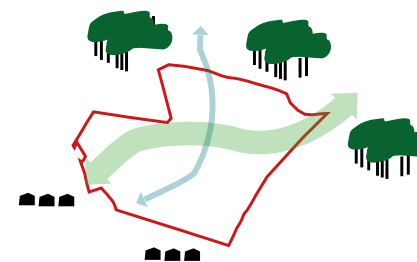
1



AFSÆT I LANDSKABET

Disponering af området og placering af bebyggelsen skal tilpasses landskabet.

2



FORBIND OG SKAB SAMMENHÆNGE

Der skal skabes grønne forbindelser og adgang gennem området for både mennesker og dyr.

3



VARIATION OG MANGFOLDIGHED

Bebyggelsen skal være mangfoldig både i forhold til boligstørrelser, boligtyper og arkitektonisk variation.

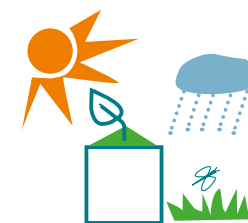
4



PLADS TIL FÆLLESSKAB

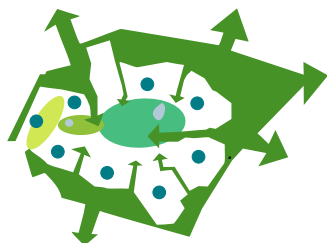
Både bebyggelsen og de grønne områder skal udformes, så der inviteres til fællesskab og møde mellem mennesker.

5

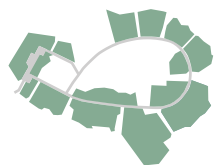


FOKUS PÅ KLIMA OG BIODIVERSITET

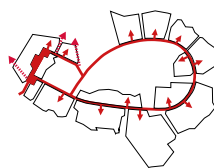
Bebyggelsen og landskabet skal udformes med bæredygtige løsninger for regnvandshåndtering og biodiversitet.



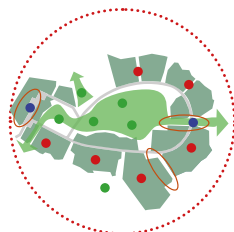
Sammenhængende grøn/blå struktur



Klar disponering af bebyggelsen



Adgang fra fælles en fælles "ringvej"



Plads til mange slags fællesskaber

Helhedsplanen bygger på et robust hovedgreb, der med afsæt i landskabet består af en grøn/blå struktur, som opdeler Jonstrup Skovby i flere mindre bebyggelser, som hver især er knyttet til landskabet de ligger i. I hvert område er der grønne kiler og forbindelser, der rækker ud til landskabet og naboområderne udenfor Jonstrup Skovby og ind til Jonstrup Skovbys indre skove og grønne arealer, som indbyder til fællesskab og leg. De forskellige områder kan bebygges på forskellige måder. Efterfølgende er vist 2 eksempler på bebyggelse i Jonstrup Skovby.

EN SAMMENHÆNGENDE GRØN/BLÅ STRUKTUR

Landskabet er afgørende for Jonstrup Skovbys udformning. Skov, naturområder, overdrev, søer og grønne kiler danner en sammenhængende grøn/blå struktur, med en mosaik af landskaber, som sætter rammen for, hvor der kan bygges og som skaber forbindelse til det omgivende landskab. Det er landskabet, der definerer, hvor bebyggelserne ligger.

EN KLAR DISPONERING AF BEBYGGELSEN

I dag ligger bebyggelsen i området langs vejene. Denne klare disponering fastholdes, ved at den nye bebyggelse, i store træk, placeres, hvor der er bebyggelse i dag. De enkelte bebyggelsesgrupper er placeret, hvor terrænet er fladest, og hvor der ikke er fredsskov, beskyttet natur eller bevaringsværdige beplantninger eller træer. Bebyggelsen opdeles i mindre grupper, som adskilles af grønne kiler, som giver adgang til landskaberne i og omkring Jonstrup Skovby, og områdets forskellige landskabsoplevelser giver bebyggelserne forskellige identiteter, alt efter beliggenhed.

ADGANG FRA EN FÆLLES "RINGVEJ"

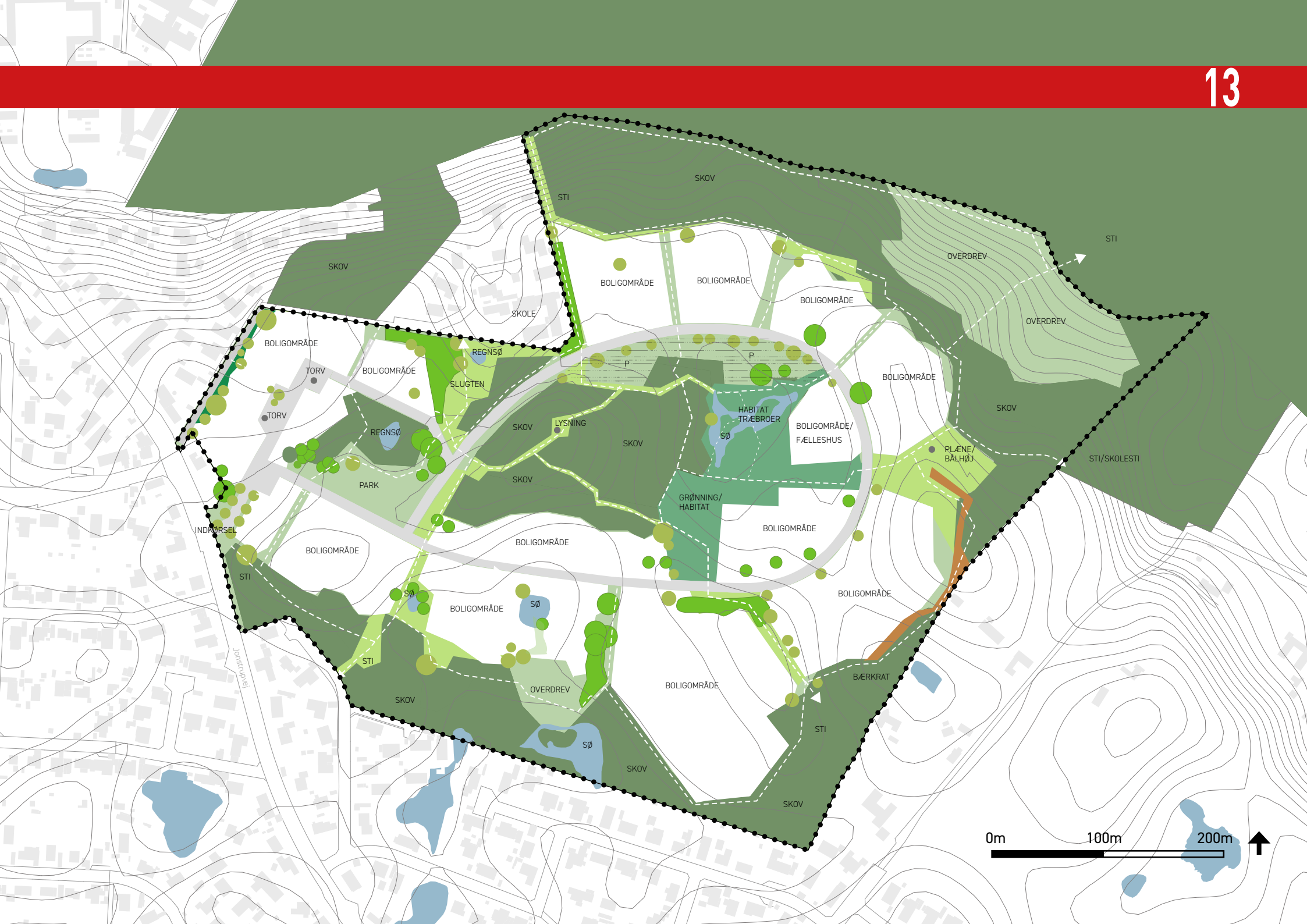
Den eksisterende "ringvej" ligger godt i landskabet, og sikrer en god fordeling af trafikken i området. Samtidig rummer vejen fortællingen om områdets historie som kaserne. Derfor genanvendes vejen som ryggrad i områdets disponering. Der etableres et net af stier til de bløde trafikanter i tilknytning til "ringvejen", og bebyggelserne langs ringvejen udformes, så de har en høj grad af orientering, haver eller opholdsarealer mod vejen. Hermed sikres en aktiv zone langs vejen, og at livet mellem husene ikke vender ryggen til ringvejen.

PLADS TIL MANGE SLAGS FÆLLESSKABER

Jonstrup Skovby byder på mange rekreative områder med mulighed for fællesskaber inde og ude, både for den enkelte bebyggelse, for hele skovbyen og for lokalområdet.

HELHEDSPAN FOR JONSTRUP SKOVBY

Bebyggelsen placeres, hvor der ikke er beskyttet natur, fredsskov eller bevaringsværdig beplantning. Området deles op i en række mindre boliggrupper, som defineres af skoven, naturen, søområderne og det omgivende landskab.



4 BEBYGGLSER MED EN STÆRK IDENTIET

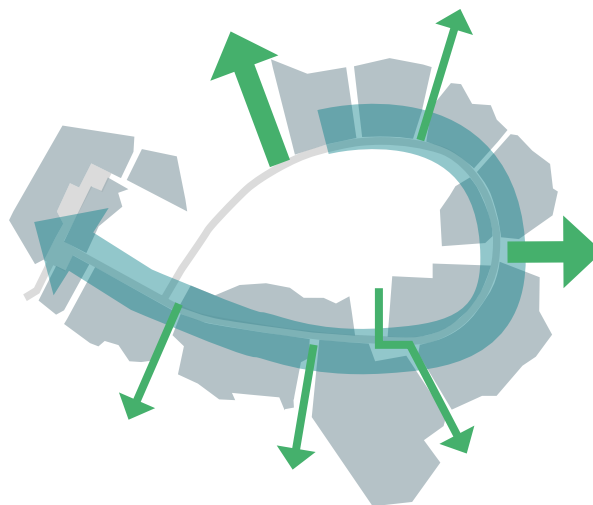
- SKOVBYPORTEN
- BAKKEBYEN
- SPORTSBYEN
- GRØNNINGEN



Hvor der ikke er fredskov, særlige landskabelige hensyn eller bevaringsværdig beplantning, placeres bebyggelse, parkering og friarealer til bebyggelsen. De øvrige områder forbliver grønne områder og kiler, med plads til klimatilpasning og rekreation. Bebyggelserne tager afsæt i de landskaber og de steder, de ligger i tilknytning til, og inddeles i 4 typologier, der afspejler bebyggelsens møde med landskabet. Typologierne er: Skovbyporten, Bakkebyen, Sportsbyen og Grønningen. Inden for hver typologi kan der opføres varierede bebyggelser, boligtyper og boligformer, som detaljeres nærmere i den videre planlægning. På side 20 - 27 er de forskellige typologier beskrevet nærmere med anbefalinger til den videre planlægning.

UDBYGNING I ETAPER

- OMRÅDER MED BEBYGGELSE, PARKERING OG FRIAREALER
- ➔ LANDSKABET OPDELER BEBYGGELSEN I ETAPER
- FORSLAG TIL UDBYGNINGSRETNING



Den landskabelige opdeling af bebyggelsen giver mulighed for, at Jonstrup Skovby kan udbygges etapevis over tid. Rækkefølgen for udviklingen af Jonstrup Skovby bør tage hensyn til, at gener med byggekørsel m.v. i etableringsfasen påvirker færrest mulige bebyggelser undervejs.




BEBYGGELSENS ORIENTERING OG KANTZONER

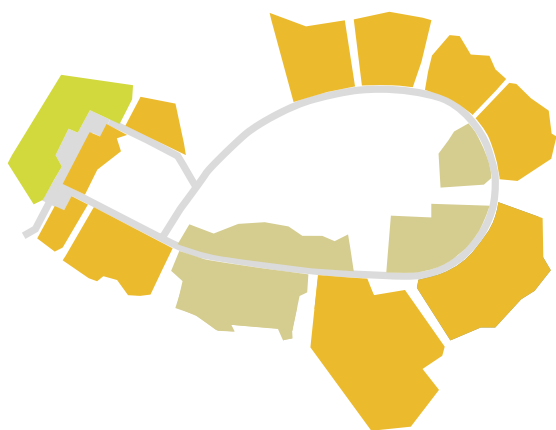
- AKTIV KANTZONE MOD "RINGVEJ" OG TORV
- BEBYGGELSE MED KIG TIL NORDLIGE SKOV
- BEBYGGELSE MED ÅBEN STRUKTUR MOD INDRE SKOV
- BEBYGGELSE MED FORBINDELSER TIL NABOOMRÅDER
- ↙ KIG/KILER



Bebyggelserne der vender ud imod "ringvejen" har facader og haver, der orienterer sig mod vejen, så der opstår aktive kantzoner, liv og sammenhæng mellem bebyggelserne og vejrummet. De bebyggelser, der ligger inden for "ringvejen", har en åben struktur, fx punkthuse, der tillader at man frit kan færdes mellem husene og komme ind i den indre skov/grønning, der er kernen i Jonstrup Skovby. Bebyggelsen omkring bytorvet danner en klar kant, som giver området et bymæssigt præg. Kanten, der vender ud til eksisterende boligbebyggelse, forbliver grøn og sikrer forbindelser og kig ind i området. Der skabes forbindelse til skolen, og der kobles til stiforbindelser uden for Jonstrup Skovby.

HØJDER





-  LAV BEBYGGELSE
-  VARIEREDE HØJDER, LAVEST VED NABOBEBYGGELSE
-  HØJESTE BEBYGGELSE, VÆK FRA NÆRLIGGENDE BOLIGER UDENFOR JONSTRUP SKOVBY



For at friholde mest muligt areal til skov, natur og friareal til boliger tænkes bebyggelsen hovedsagelig opført i 2 - 4 etager, med den højeste bebyggelse i den centrale del af området, som ligger lavt og hvor de eksisterende nabobebbyggelser ligger længst væk. For at skabe variation kan det overvejes, at bebyggelsen punktvis øges med 1 - 1½ etage inden for de enkelte bebyggelsesgrupper, så fx et hjørne kan markeres med bebyggelse i op til 5 etager.

På side 17 og 19 vises to eksempler på, hvordan bebyggelsen kan placeres i området. Det ene eksempel viser tæt-lave bebyggelser i 2-3 etager og det andet eksempel viser både tæt-lav og etageboliger i 2-4 etager.

FÆLLESSKABER OG KULTURELLE AKTIVITETER

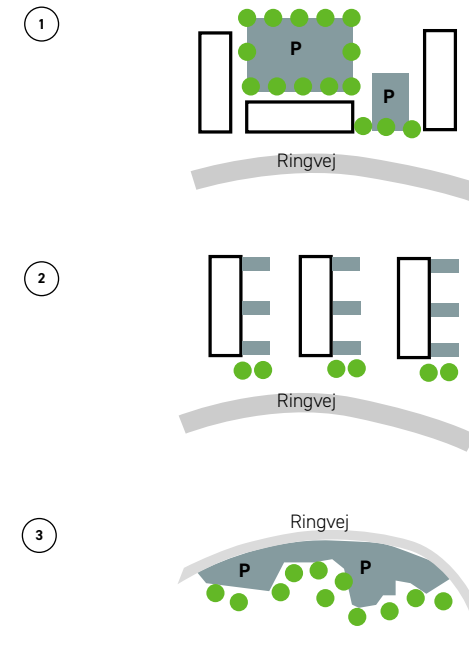
-  FÆLLES GRØNNE KILER
-  FÆLLES AKTIVITETER I DEN INDRE GRØNNING
-  FÆLLESSKABER OG KULTURELLE MØDESTEDER
-  FÆLLESSKABER I DE ENKELTE BEBYGGELSER



I alle boligområderne indtænkes der plads til fællesskaber og mødesteder. I den indre grønning skabes plads til rekreative og kulturelle aktiviteter og mødesteder, der både er for Jonstrup Skovby og for beboerne i nærområdet. Jonstrup Skovby rummer også muligheder for fællesskaber på det fremtidige bytorv, ved landingspladsen eller ved sportshallen, hvis den bevares.

I området er der flere muligheder for at placere fælleshuse og aktiviteter, både til den enkelte bebyggelse og til hele Jonstrup Skovby, med henblik på at skabe plads til nye typer af fællesskaber der kan styrke nærområdet. Læs mere om fællesskaber på side 35.

PARKERINGSPRINCIPPER

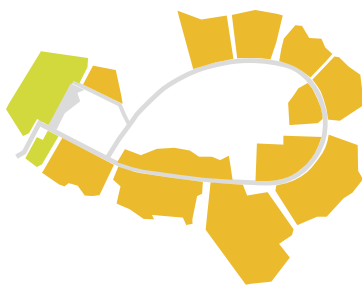


- 1.** Parkering placeres så vidt muligt som fælles parkeringspladser til bebyggelserne. Parkeringspladser kan evt. deles op i flere mindre pladser, der tilpasses bebyggelse og terræn. Større parkeringsarealer mellem bebyggelserne og ud mod den fælles ringvej bør undgås.
- 2.** Parkering til rækkehus mv. bør integreres som en del af bebyggelsen. Der bør plantes træer eller lign. i tilknytning til parkeringspladser for at styrke det grønne præg.
- 3.** Centralt i området, mellem den indre skov og ringvejen, foreslås anlagt en større sammenhængende fællesparkering til hele Jonstrup Skovby.

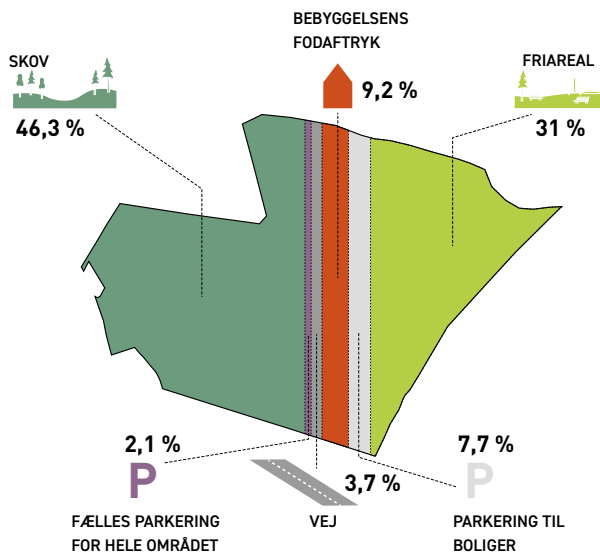
HØJDER

Diagrammet viser principper for, hvor højt der kan bygges i de forskellige områder for tæt-lav eksemplet.

- MAX 2 ETAGER
- BLANDET 2-3 ETAGER

**FORDELING AF AREALER**

Diagrammet viser den procentvise fordeling af areal-typer i hele Jonstrup Skovby for tæt-lav eksemplet.

**NYE BOLIGER**

Eksemplet viser Jonstrup Skovby som et tæt-lavt boligområde med bebyggelser i 2-3 etager. Boligerne varierer mellem stokke i nord - der giver åbne kig til skovkanten, skrænthuse - der fremhæver og spiller sammen med det bakkede terræn, punkthuse mod "Grønningen" - der giver indkig og adgang til det fælles indre landskab, åbne karreer - der skaber rum for indre fællesskaber og en tæt, urban bebyggelse - når man ankommer til Jonstrup Skovby.

STOR VARIATION OG MANGE MULIGHEDER

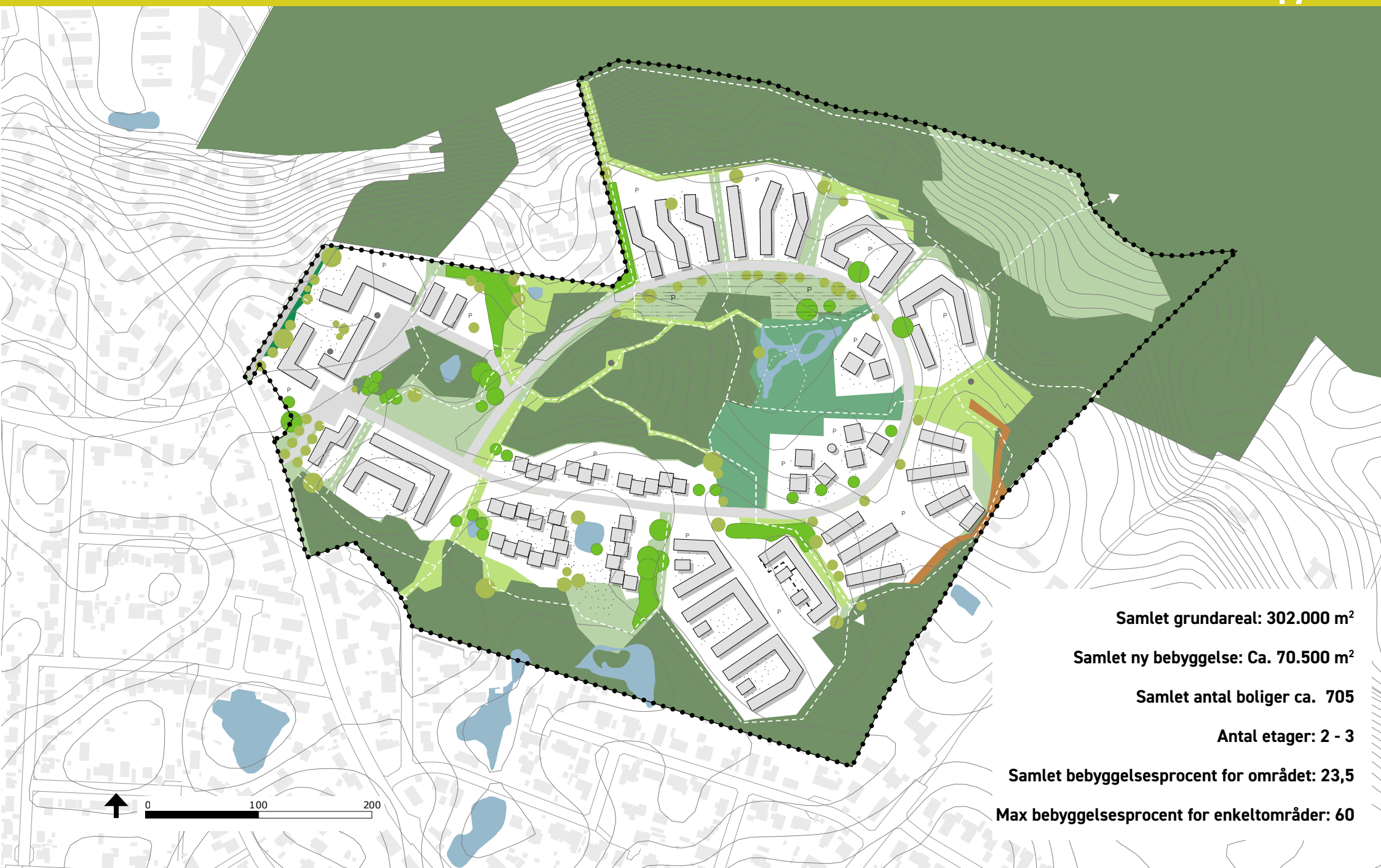
Bebyggelserne møder landskabet med respekt og landskabets eksisterende værdier giver boligområderne hver deres identitet og kvalitet. Der er åbne kig og brede grønne kiler mellem husene, hvor der er plads til klimaløsninger og stiforbindelser. Søer og lysninger bliver naturlige mødesteder mellem husene, og nære friarealer til boligerne kobler sig til de store landskaber i og udenfor Jonstrup Skovby. Friarealerne til boligerne placeres, hvor der er lys og plads til fællesskaber, mens parkeringsarealerne ligger, hvor der er mindst sol.

BEBYGGELSESPROCENT

Den samlede bebyggelsesprocent for hele området er ca. 23,5 i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Opmærksomhedspunkter

- Bebyggelsesprocenten for hele Jonstrup Skovby vil være ca. 23,5. Bebyggelsesprocenten vil variere indenfor de enkelte områder fra ca. 35 % til 60 %.
- Der er ca. 705 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 100 m² i dette eksempel.
- Jo lavere boliger der bygges, jo større bliver boligernes "fodaftryk". Det optager mere areal i området, at bygge lavt. Når der er færre boliger kommer der også et mindre behov for parkeringsareal.
- De tæt-lave bebyggelser lægger sig lavere i terrænet og skaber mere kompakte boligområder, dog stadig med plads til grønt og klimaløsninger mellem husene.



Samlet grundareal: 302.000 m²

Samlet ny bebyggelse: Ca. 70.500 m²

Samlet antal boliger ca. 705

Antal etager: 2 - 3

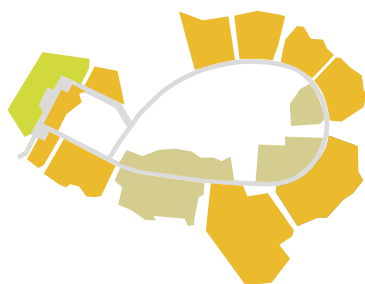
Samlet bebyggelsesprocent for området: 23,5

Max bebyggelsesprocent for enkeltområder: 60

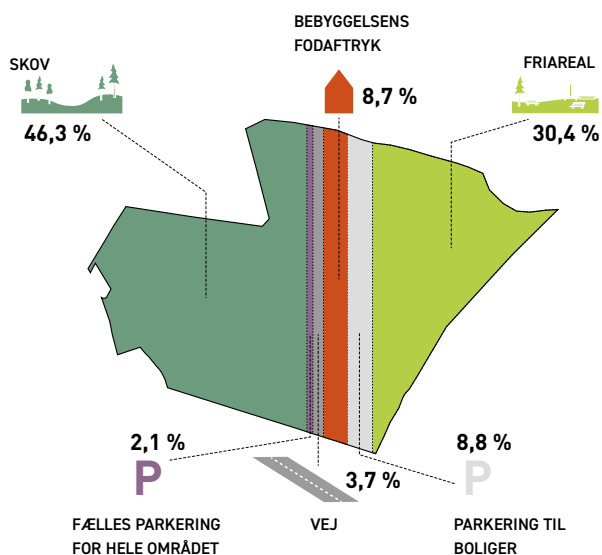
HØJDER

Diagrammet viser principper for, hvor højt der kan bygges i de forskellige områder for tæt-lav og etage eksemplet.

- MAX 2 ETAGER
- BLANDET 2-3 ETAGER
- BLANDET 3-4 ETAGER

**FORDELING AF AREALER**

Diagrammet viser den procentvise fordeling af arealtyper i hele Jonstrup Skovby for tæt-lav og etage eksemplet.

**NYE BOLIGER**

Eksemplet viser Jonstrup Skovby som et tæt-lav- og etageboligområde med bebyggelser i 2-4 etager, som muliggør, at områderne får en stor variation i boligtyper, boformer og boligstørrelser. Det giver også mere plads mellem husene i området. Mod nord er der brede kig til skoven, som bliver mere synlige mellem de brudte karrér. Punkthusene mod "Grønningen" kan variere i højden op til 4 etager, og i de åbne karréer er der plads til fællesskaber. Bebyggelsen omkring bytorvet bliver mere bymæssig med tæt og høj bebyggelse.

STOR VARIATION OG MANGE MULIGHEDER

Landskabet danner grundlag for valg af boligtyper og højder, og der lægges vægt på bebyggelsernes møde med landskabet og oplevelsen af landskabet, når man færdes i området. Det gælder fx åbne kig til skovbryn og brede grønne kiler mellem husene. I eksemplet bygges der nogle steder op til 4 etager for at friholde mest muligt areal mellem husene. Areal der kan sikre plads til, at både mennesker og dyr kan færdes igennem området. Den højeste bebyggelse placeres i områdets midte, og hvor de eksisterende nabobebyggelser ligger langt væk.

BEBYGGELSESPROCENT

Den samlede bebyggelsesprocent for hele området er ca. 25 i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Opmærksomhedspunkter

- Bebyggelsesprocenten for hele Jonstrup Skovby vil være ca. 25. Bebyggelsesprocenten vil variere inden for de enkelte områder fra ca. 40 % til 60 %.
- Der er ca. 750 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 100 m² i dette eksempel.
- Jo højere bebyggelse, jo flere boliger kan området rumme uden at boligernes "fodafttryk" optager mere areal. Bygges der flere boliger kommer der også et større parkeringsareal.
- Bebyggelse i over 3 etager vil kræve et kommuneplantillæg.
- Bebyggelsen kan varieres mere ved at der er mulighed for at bygge i 4 og punktvis 5 etager. Det kan give områderne forskellig identitet og give plads mellem husene til mødesteder, grønne strøg, klimaløsninger og stiforbindelser.



Samlet grundareal: 302.000 m²

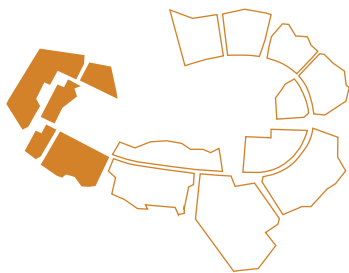
Samlet ny bebyggelse: Ca. 75.000 m²

Samlet antal boliger ca. 750

Antal etager: 2 - 4

Samlet bebyggelsesprocent for området: 25

Max bebyggelsesprocent for enkeltområder: 60



Princip



Skovbyporten er ankomsten til Jonstrup Skovby. Her møder man i dag et slags bystrøg - et træk som bæres med ind i den nye bebyggelse. Skovbyporten har områdets mest bymæssige karakter, med et forløb af fælles torve omkring adgangsvejen, som byder velkommen til området og giver plads til byliv.

BEBYGGELSEN

Bebyggelsen i området udformes som sammenhængende bebyggelser med en klar kant ud mod de omgivende veje. Bebyggelsen bør etableres med en aktiv kantzone, dvs en zone der har opholdsarealer, vinduer og evt. indgange orienteret mod de fælles torve, så der skabes liv og tryghed i området. Ligeledes kan der etableres altaner og terrasser ud mod torvene. Bebyggelsen opføres i op til 3 etager. Mod vest nedtrappes bebyggelsen, så den højest fremstår i 2 etager mod Tvendagervej. Hermed tages hensyn til den eksisterende villabebyggelse. Der kan dog være markeringer i 3 etager, fx af hjørner og lign.

FÆLLESSKAB

Det kan overvejes at anvende den eksisterende portnerbolig som projektrum mens Jonstrup Skovby bliver til. Hermed skabes et første fælles "orienteringspunkt" for området. De fælles torve indrettes, så der er steder at sidde og opholde sig. Rampeanlægget og det lille tankanlæg, der begge rummer fortællingen om områdets historie, kan, hvis det viser sig muligt, evt. indgå som elementer i de fælles torve.

DET GRØNNE OG BLÅ

Mod Tvendagervej etableres en grøn zone, med mulighed for regnbede til opsamling af regnvand. Veje og torve indrettes, så regnvand kan ledes ud til de lavtliggende grønne områder. Der indpasses bytræer og trægrupper i området. I de enkelte bebyggelsesgrupper etableres forhaver og fælles grønne friarealer. I bebyggelsen mod øst er der en skrænt. Denne kan evt. udnyttes så bebyggelsen får direkte overgang til parken. I det fælles byrum plantes træer. Bebyggelsen kan etableres med grønne tage.

BEBYGGELSE

□ PRIMÆRT I 2 ETAGER

□ PRIMÆRT I 3 ETAGER

||||| AKTIV KANTZONE

1



3



2



4

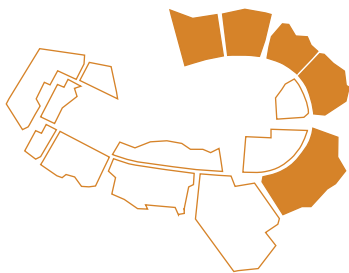


INSPIRATIONSFOTOS

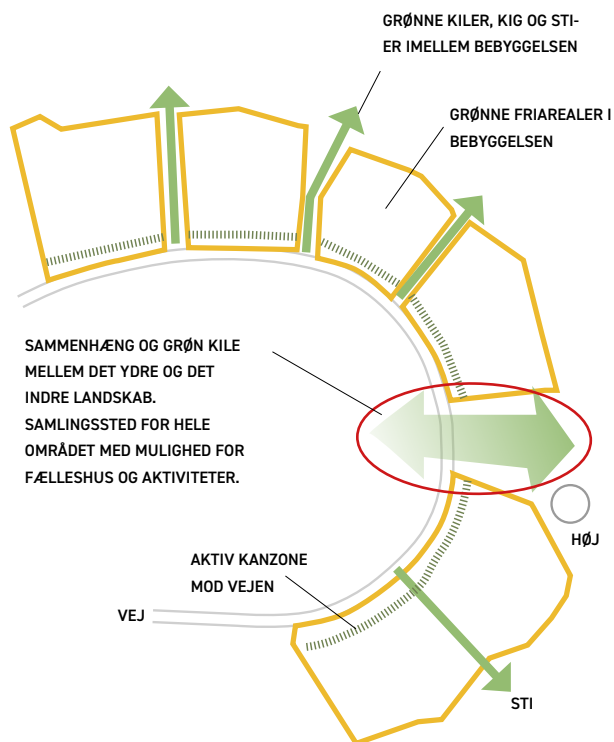
1. Eksempel på bebyggelse med markerede hjørner, indgange og fælleslokaler orienteret mod torv
2. Eksempel på bebyggelse med aktiv kantzone og fælles ophold på torv
3. Eksempel på aktiv kantzone
4. Eksempel på bebyggelse med klar kant og grønt friareal

Anbefalinger:

- Bygningshøjde primært 3 etager dog max 2 etager mod Tvendagervej
- Skab en klar kant som giver oplevelsen af byrum
- Prioriter levende facader/kantzoner mod torv og vej
- Skab en grøn zone mod Tvendagervej
- Etabler grønne kiler/stier som forbinder til de grønne områder
- Gør bebyggelsen grøn med træer og regnbede og brug regnvandet aktivt i bebyggelsen



Princip



Bakkebyen ligger i det bakkede landskab, tæt på skov og det store overdrev. I Bakkebyen er bebyggelsen placeret, så den både knytter sig til ringvejen og til de store landskabstræk i områdets kant. Fra Bakkebyen er der kiler og kig fra bebyggelsen ud mod det omgivende landskab.

BEBYGGELSEN

Bebyggelsen opføres så de enkelte bebyggelsesgrupper varierer, men tilsammen udgør en arkitektonisk helhed. Bebyggelsen placeres, så der tages højde for terrænet, og så der skal terrænreguleres mindst muligt. Bebyggelserne etableres som tæt-lav bebyggelse med fælles grønne områder, og som etagebebyggelser i op til 4 etager. Mod nord har bebyggelserne kig mod de store skovområder og Jonstrup Vang. Mod syd ligger bebyggelsen for foden af det bakkede landskab med udsigt over åbne marker og skov. Begge steder orienterer bebyggelserne sig med levende facader og ankomstarealer mod den indre ringvej, der dels samler bebyggelserne og giver adgang til boligområderne.

FÆLLESSKAB

I Bakkebyen er der mulighed for fællesskaber på flere niveauer. De indre grønne rum mellem bebyggelsen giver plads til leg og ophold. I bebyggelserne kan det også overvejes at etablere fælleshuse. Bakkebyen er velegnet til etablering af bofællesskaber.

DET GRØNNE OG BLÅ

Bakkebyen har en unik beliggenhed, direkte ud til smukke landskaber. Derfor anbefales bebyggelsen at åbne op mod landskaberne, så flest mulige får udsigt til det grønne. Mellem bebyggelserne sikres grønne kiler, som dels giver kig til de bagvedliggende landskaber og dels giver mulighed for adgang mellem bebyggelserne.

I det omfang det er muligt, etableres regnbede og forsinkeldebassiner i selve bebyggelsen og på de tilstødende arealer samt langs vejen.

BEBYGGELSE

□ 2 - 4 ETAGER

||||| AKTIV KANZONE

1



2



3

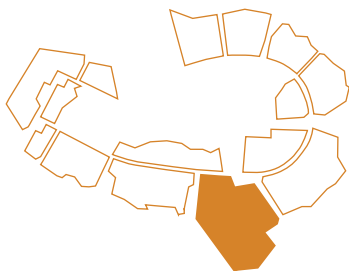


INSPIRATIONSFOTOS

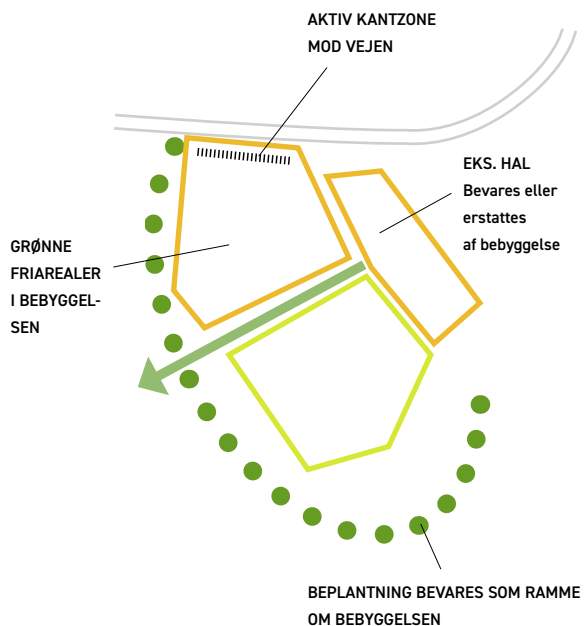
1. Eksempel på bebyggelse som lægger sig i terrænet
2. Eksempel på bebyggelse med varierede højde i 2-3 etager
3. Eksempel på bebyggelser i varierede højder beliggende ud til landskabet

Anbefalinger

- Bygningshøjde primært 3 etager. Enkelte steder i 2 eller 4 etager
- Skab kiler mellem bebyggelserne som sikrer kig til skovbrynet mod nord
- Undgå at bygge helt op til skovbrynet, men lad det være synligt over længere strækninger
- Skab aktive zoner mod adgangsvejen
- Der bør sikres grønne gårdrum og friarealer



Princip



Sportsbyen ligger i området, hvor den eksisterende hal og sportsbane ligger. Terrænet er fladt og omgivet af høj beplantning mod syd, som danner et velafgrænset grønt rum. Sportsbyen kan rumme flere former for tæt-lav bebyggelse, evt. med fokus på aktivitet og bevægelse.

BEBYGGELSEN

Bebyggelsen udformes som tæt-lav bebyggelse/etageboliger enten i form af åbne karréer eller fx. som rækkehuse, der følger det grønne landskabsrum. Adgangen bør ske fra en fælles adgangsvej, hvorfra det også kan overvejes at placere parkeringen til bebyggelsen. Bebyggelsen kan opføres i op til 3 og evt. 4 etager mod nord, men bør holdes i 2 etager mod syd, hvor den støder op til de eksisterende villaområder.

For at skabe variation i bebyggelsen kan det overvejes at enkelte dele af bebyggelsen mod nord opføres med sektioner i 4 etager, og af hensyn til solorienteringen trappes ned til 2 etager mod syd og vest. Bebyggelsen bør opdeles enten i 2 eller flere bygninger med mulighed for passage gennem området.

I dag ligger der en sportshal i området. Hvis hallen viser sig at være mulig at bevare som hal, kan den evt. udbygges med funktioner, som kan samtænkes med hallen. Alternativt indgår hallens område, som boligbebyggelsen.

BEBYGGELSE

- 2 - 3 ETAGER
- PRIMÆRT I 3 ETAGER
- AKTIV KANTZONE

FÆLLESSKAB

I Sportsbyen giver de indre gårdrum og opholdsarealer mulighed for fællesskab. Hvis hallen bevares, kan den udgøre et samlingspunkt for hele nærområdet. I så fald kan det overvejes at anlægge særlige sportsfaciliteter i tilknytning til hallen.

DET GRØNNE OG BLÅ

Sportsbyen er omgivet af et skovbryn med markante høje træer mod syd. Skovbrynet fastholdes som en klar ramme omkring området.

I de grønne frirum mellem bebyggelsen kan etableres regnbede.

1



2



3

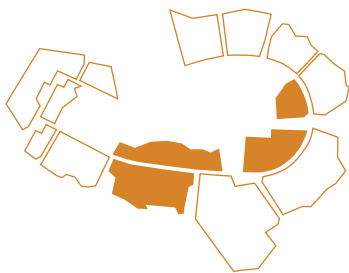


INSPIRATIONSFOTOS

1. Eksempel på bebyggelse i 3 etager
2. Eksempel på rækkehuse og etagebebyggelse i 2-3 etager med tagterrasser og fælles grønt friareal
3. Eksempel på bebyggelse i 2 etager med en privat havezone ud mod de fælles grønne friarealer

Anbefalinger

- Bygningshøjde primært 3 etager
- Det afgrænsede landskabsrum giver mulighed for flere typer bebyggelser, fx rækkehuse, klyngehuse eller tæt-lav bebyggelse i kanten af området



Grønningen ligger i et naturstrøg mellem overdrev, fredsskov og søområder og ud til ringvejen. Grønningen danner overgang fra vejen og de andre bebyggelser ind i det indre fælles landskab i Jonstrup Skovbys midte.

Princip

BEBYGGELSEN

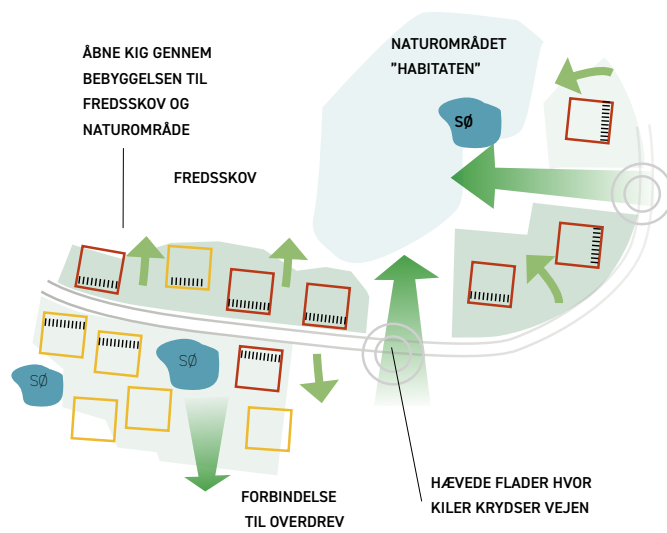
I Grønningen mødes forskellige landskaber og hermed er området også interessant at bo tæt på og færdes i. Derfor består bebyggelsen af adskilte grupper af huse, som lader landskabet komme til helt op til bebyggelsen. Her giver altaner, tagterrasser og små opholdsområder foran bebyggelsen udsigt til den varierede natur, samtidig med, at mest muligt af de grønne områder friholdes. For at skabe variation kan der arbejdes med huse i fx 2-4 etager med de laveste huse placeret mod syd og vest.

DET GRØNNE OG BLÅ

I Grønningen er naturen vigtig som identitet og rekreation. Bor man i Grønningen bor man tæt på naturen. Søområderne gøres mere tilgængelige, og der kan etableres træbroer gennem de våde områder, som indbyder til at opleve naturen og samtidig sikrer, at naturen beskyttes mest muligt.

FÆLLESSKAB

Grønningens huse kan både rumme fællesskaber i de enkelte huse, fx som opgangsfællesskaber, i husgrupper eller i hele bebyggelsen. Samtidig giver bebyggelsen plads til det store fællesskab i hele området, idet landskabet omkring bebyggelsen åbnes op for Jonstrup Skovbys øvrige beboere. Det kan overvejes, at etablere et fælles indendørs mødested i området.



1



2



3



INSPIRATIONSFOTOS

1. Eksempel på gruppe af punkthuse placeret i bakket terræn, hvor landskabet løber gennem bebyggelsen
2. Eksempel på huse i 2-3 etager direkte ud til søområde
3. Eksempel på bebyggelse med landskabet direkte udenfor

Anbefaling

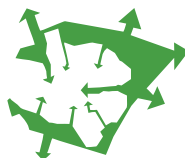
- Bygningshøjde fra 2-4 etager med mulighed for punktvis markering i 5 etager
- Bebyggelsen bør lade landskabet passere og må ikke privatisere det grønne
- Den naturnære placering bør være i fokus
- Passage og kig til fredskoven og "habitatet" bør vægtes højt
- Regnvand tilbageholdes i bede og bassiner, så det ikke "forurener" vandhuller

Anbefalinger:

- Der bør fastlægges en grøn/blå struktur af fredskov, §3 natur, bevaringsværdige træer og bevoksninger samt grønne kiler mellem bygningerne.
- De fastlagte grønne kiler skal sikre "grønne pauser" i området, og række ud og skabe adgang til de omgivende landskaber. De grønne kiler bør fastholdes med et naturnært udtryk.
- Der kan skabes nye søer og bufferarealer for regnvand, hvor der i dag er opstuvning af regnvand. Søerne og deres omgivelser bør plejes.
- På udvalgte steder kan søerne gøres tilgængelige med træbroer og lign. Der kan åbnes op med lysninger i nogle af skovene, så skoven gøres mere tilgængelig. Færdslen i skoven kan styres med nye stier, placering af faciliteter og aktivitetsmuligheder, som også er tilgængelige for kørestolsbrugere.
- Ny beplantning kan tage udgangspunkt i områdets eksisterende plantearter, hvor de solitære træer ofte er eg og bøg, trægrupper ofte er fyr og birk samt kirsebær og hvor skovene er omkranset af varierede skovbryn.

DEN GRØNNE/BLÅ STRUKTUR

Jonstrup Skovby har i dag en række markante grønne og blå træk, der bør fastholdes og styrkes i en samlet grøn/blå struktur. En grøn/blå struktur der består af skovkanten omkring området med de beskyttede overdrev, søer og moser, den indre grønning, der udgør Jonstrup Skovbys indre grønne landskab, de grønne kiler og de bevaringsværdige træer og bevoksninger der også udgør markante grønne træk med betydning for områdets grønne sammenhæng og oplevelsesværdier samt boligområdernes fælles grønne rum.



Skovkanten danner en grøn ramme om Jonstrup Skovby, så den både opleves grøn indefra og udefra



SKOVKANTEN

Den nordlige kant med løvskov og det store overdrev plejes, og der skabes adgang med nye stier til Jonstrup Vang og naturområderne nord for Jonstrup Skovby. Den sydlige skovkant fastholdes med et frodigt udtryk med store træer og varierede skovbryn. Her skabes grønne forbindelser og stier til kvartererne mod syd.

DEN INDRE GRØNNING

Den indre grønning udformes som tre sammenhængende landskaber med hver sit udtryk. I fredskoven med søområdet plejes naturtyperne, og der åbnes op



Habitaten med fredsskov og søområde

skaber adgang til naturen, så den både kan opleves og beskyttes, og der indpasses naturnære rekreative faciliteter



De åbne parkarealer bevares til leg og aktivitet, og der skabes mulighed for nye regnvandssøer og bufferarealer til store regnhændelser



med lysninger om søen og i skoven. I de åbne parkarealer fastholdes græsarealerne til leg, aktivitet og plads til fællesskab, men området får et mere naturnært udtryk end de klippede plæner der er i dag. Områdets veje begrønnes med træer, og trægrupper, regnbede og grønne lommer med trædesten for naturen.

DE GRØNNE KILER

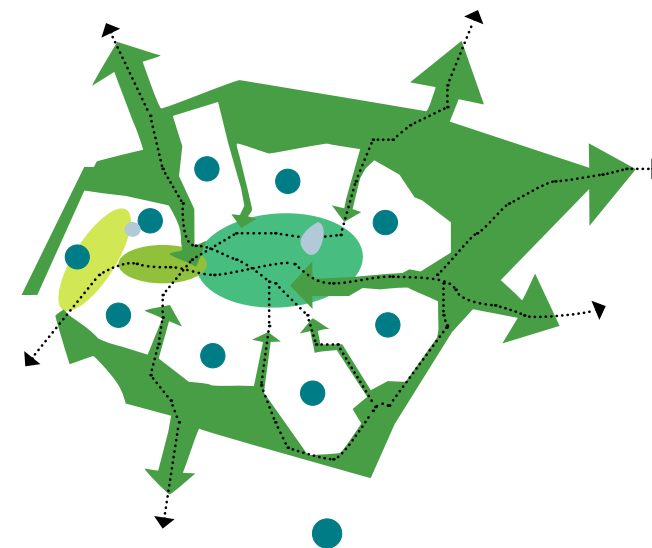
Der fastholdes en række grønne kiler og naturbånd, der smyer sig gennem bebyggelserne og forbinder den indre grønning med skovkanten og landskabet uden for Jonstrup Skovby med "grønne flow" af varie-

rede stier. Kilerne udgør grønne "pauser" mellem boligområderne, vigtige spredningsveje for dyr og planter og trækker landskabet helt tæt på. Kilerne udformes med afsæt i terrænet, de eksisterende bevaringsværdige beplantninger og naturindholdet.

BOLIGERNES GRØNNE RUM

I boligområderne udvikles nære grønne friarealer, som udformes med afsæt i områdets boligtyper og landskab, og med blik for områdernes grønne værdier og muligheder. Det foreslås, at hvert boligområde får sin egen grønne identitet.

Grøn/blå struktur



Grønne veje og byrum, fx ved indgangen til Jonstrup Skovby, får et grønt bymæssigt udtryk, fx med træer og grøn klimatilpasning



De grønne kiler trækker landskabet ind gennem bebyggelsen og giver samtidig adgang til Jonstrup Vang og landskaberne udenfor



"Grønne flow" gennem Jonstrup Skovby trækker landskabet helt ind i boligområderne og skaber sammenhæng både for natur og mennesker. Her er alle naturtyper



Boligområdernes grønne rum udformes som grønne fællesrum for beboerne. Her tages afsæt i eksisterende bevaringsværdig beplantning og områdets boligtyper



Anbefaling:

- Der bør udarbejdes en samlet landskabs- og plejeplan for området til de fremtidige grundejerforeninger og boligforeninger, så områdets naturværdier sikres og udvikles ud fra en samlet plan med fokus på biodiversitet og landskabskarakter
- De §3-beskyttede naturtyper skal sikres og levestederne for bilag IV-arter skal sikres og beskyttes
- Der skal sikres økologiske korridorer for de beskyttede dyrearter i området, så områdets økologiske funktionalitet holdes intakt for bilag IV-arterne
- Der kan ryddes træer og opvækst omkring søerne for at forbedre søernes naturindhold og værdi som yngle- og levesteder
- Der bør skabes en balance i området imellem beskyttelse af naturværdierne og mulighed for adgang og brug af områderne

LANDSKABSOPLEVELSER TÆT PÅ BOLIGEN

I Jonstrup Skovby er naturen lige uden for hoveddøren og alle boligområder har et eller flere landskaber, som de vender ud til, og som giver identitet. I Jonstrup Skov by er det at passe på naturen en del af områdets identitet. Her er bæredygtighed og balance mellem benyttelse og beskyttelse et væsentligt udgangspunkt for, hvordan det grønne udformes og anvendes.

EN MOSAIK AF NATURTYPER

Områdets landskaber og naturområder tilbyder en variation af oplevelser. Ved det store søområde er en helt særlig naturtype - en hængesæk. Her gror plantedækket ud over vandfladen. I søen lever stor vandsalamander, som skal beskyttes. I fredskoven er der plads til ro og fordybelse under de store gamle træer. Her er et rigt dyreliv og plads til friluftsliv helt tæt på boligerne. I de åbne lysninger og parkarealer kan leg og aktivitet udfolde sig, og her er der plads rekreative faciliteter og mødet mellem mennesker. Områdets overdrev er beskyttede naturtyper med en særlig flora, de er dog i nogen grad groet til med skov. Områdets overdrev kan i fremtiden plejes med græssende dyr, der kan tilføre området endnu flere oplevelser. I områdets kant er et bækrat med bl.a. brombær, slåen, tjørn, som i foråret er et blomsterflor og om efteråret et vigtigt spisekammer for områdets dyreliv. Områdets markante og bevaringsværdige beplantninger har stor betydning for oplevelsen af det grønne. Især giver de store solitære træer området karakter og står som orienteringspunkter i landskabet.

Landskabsidentitet

-  HABITATEN OG SØMRÅDE
-  FREDSKOV
-  ÅBNE PARKAREALER OG LYSNINGER
-  OVERDREV
-  BÆRKRAT
-  MARKANT BEPLANTNINGT
-  BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER
-  MARKANTE TRÆER
-  ØVRIGE TRÆER



Anbefaling:

- De eksisterende veje genbruges med "ringvejen" som bærende struktur og suppleres med nye vejadgange til boligområderne
- Der sikres hævede overflader og trafikdæmpning, hvor der er grønne kiler og stier, der krydser ringvejen
- Parkering etableres dels i de enkelte bebyggelser og dels på en fælles parkeringsplads langs ringvejen, udformet som en "skovparkeringsplads". Her kan også etableres parkering til delebiler og ladestationer til elbiler
- Der udlægges stier, som kan bruges som skolestier for cyklister og gående samt mere naturprægede stier i de grønne områder.
- Det skal undersøges om og hvor, der kan etableres vejadgang til Tvendagervej fra Jonstrup Skovby

OVERORDNET VEJSTRUKTUR

Jonstrup Skovby betjenes i dag af en enkelt adgangsvej fra Jonstrupvej. Fra Jonstrupvej er der forbindelse til Måløv Parkvej via Måløvgårdsvej. Der er 3 busstoppesteder på Jonstrupvej og busforbindelse til Måløv Station.

Trafikken til Tvendagervej, Ballerup Ny Skole og Villa Blide er i dag en udfordring, som ønskes afhjulpet, fx med nye forbindelser gennem Jonstrup Skovby. Via Trafik har udarbejdet en rapport med forslag til afviklingen af trafikken i området i forbindelse med en udvikling af Jonstrup Skovby.

VEJENE I JONSTRUP SKOVBY

For at fastholde områdets skovpræg foreslås de fremtidige veje i Jonstrup Skovby indpasset i landskabet med afsæt i den eksisterende vejstruktur. De eksisterende veje genanvendes, dog med et lidt bredere vejudlæg. Der kan, hvor det er muligt, arbejdes med vejudlæg i form af 2-1 veje, som har et smalt udlæg til kørebane og markerede arealer til bløde trafikanter i siden. Langs vejene etableres regnbede, fx i form af indsnævring af vejen. Hvor stier og grønne kiler krydser vejen, etableres fartdæmpning, fx i form af hævede flader.

FOKUS PÅ DE BLØDE TRAFIKANTER

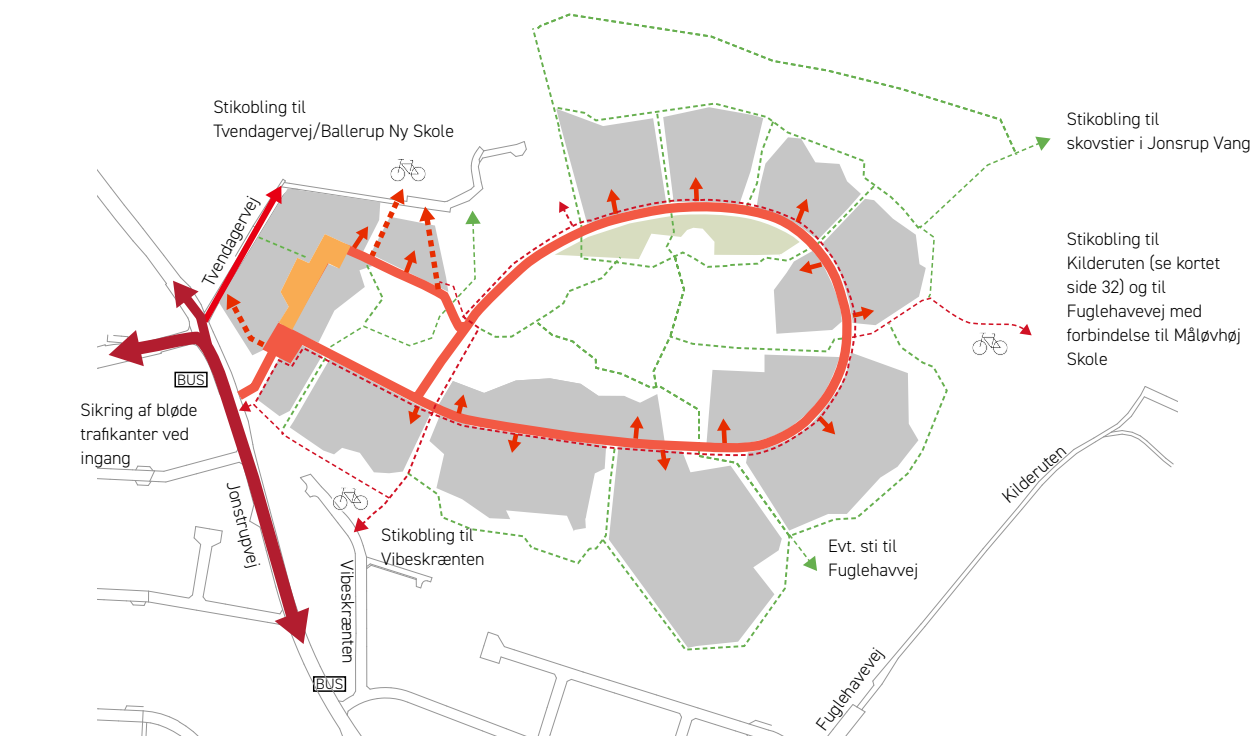
Der vil blive etableret to typer af stier - rekreative stier og trafikstier - i det fremtidige boligområde. Stierne kan kobles op på omgivelsernes stisystem, fx til Kilderuten og skovstierne i Jonstrup Vang. Etablering af stier i og gennem Jonstrup Skovby vil give mulighed for

en øget tilgængelighed til det grønne og give en mere sikker skolevej gennem området.

Nye sikre cykel- og gangstier igennem Jonstrup Skovby evt. med forbindelse til Kilderuten kan reducere antallet af børn, der køres til skole.

I selve området kan etableres trædestier og stier gennem skoven og naturområderne fx som træbroer, der gør det muligt at opleve naturen samtidig med, at den sårbare natur beskyttes.



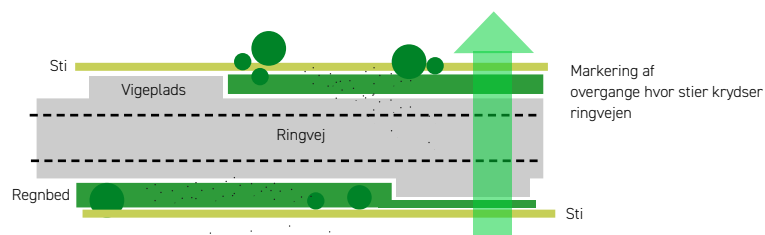


TRAFIKPRINCIP

-  Måløvgårdsvej/Jonstrupvej
-  Eksisterende vej udvides
-  Torv, evt. med shared space
-  Indgang til de enkelte bebyggelser
-  Mulighed for stiforbindelse/vej til Tvendagervej/skole
-  Stier til cykler/gående
-  Rekreative stier
-  Fælles P for hele området

PRINCIP FOR RINGVEJEN

Ringvejen skal fremstå grøn og kan anlægges som 2-1 vej, hvor vejen bevarer sit smalle profil, og hermed giver mindre fart. Længs vejene kan der etableres stier og regnbede, og indimellem vigepladser. Hvor særlige grønne kiler eller fællesfunktioner lægger op til en passage over vejen, markeres disse, så det er de bløde trafikanter, der er i fokus.



PARKERINGSNORM FOR BOLIGER

Ballerup Kommunes minimumskrav pr. bolig til parkering i Jonstrup Skovby:

- Åben/lav på egen grund: 2 pladser (1 på egen grund + 1 på fællesparkering)
- Tæt-lav på Fællesparkering: 1,4 pladser (1 på egen grund + 0,5 på fællesparkering)
- Etage: 0,9 pladser

Anbefalinger:

- I de enkelte bebyggelser bør sikres gode friarealer, som inviterer til fællesskab
- Det kan undersøges om der er basis for et kulturhus og samlingssteder for den samlede Jonstrup Skovby og de tilstødende områder
- Der bør sikres gode adgangsforhold for både ældre og personer med handicap både i bebyggelsen men også i landskabet

MANGE FORMER FOR FÆLLESSKAB

I Jonstrup Skovby er der plads til fællesskab, både i de enkelte bebyggelser, i området som helhed og i forbindelse med aktiviteter og forbindelser, som rækker ud over Jonstrup Skovbys grænser.

DET STORE FÆLLESSKAB

Det store fællesskab tegnes af områdets natur og landskabsrum. Med nye stiforbindelser gennem området skabes adgang til Jonstrup Vang og til landskaberne i og omkring Jonstrup Skovby. Samtidig er der mulighed for, at der etableres aktiviteter i området, som både er til gavn for beboerne i Jonstrup Skovby og naboområderne. Et træk kan være, at nedlægge hegnet mod Ballerup Ny Skole og skabe sammenhæng mellem de to områder.

SKOVBYENS FÆLLESSKAB

I landskabet og bebyggelsen i Jonstrup Skovby kan etableres orienteringspunkter og aktiviteter. Det kan være i form af shelters og naturlegepladser i lysninger i skoven, som træbroer rundt i naturen og som mødesteder med borde og bænke. Særligt tre steder har potentiale som Skovby-fællesskaber. Det er "Landingspladsen" som forbinder det indre og ydre landskab og som ligger centralt i forhold til at skabe adgang til skoven. Ved hovedadgangsvejen til Jonstrup Skovby kan det overvejes at kickstarte fællesskabet med et projektrum/mødested/ i udviklingsfasen eller ved at give mulighed for en café, fælles spisested eller lignende i området. Endelig kan det overvejes at bruge sportsområdet til midlertidige sportsaktiviteter.

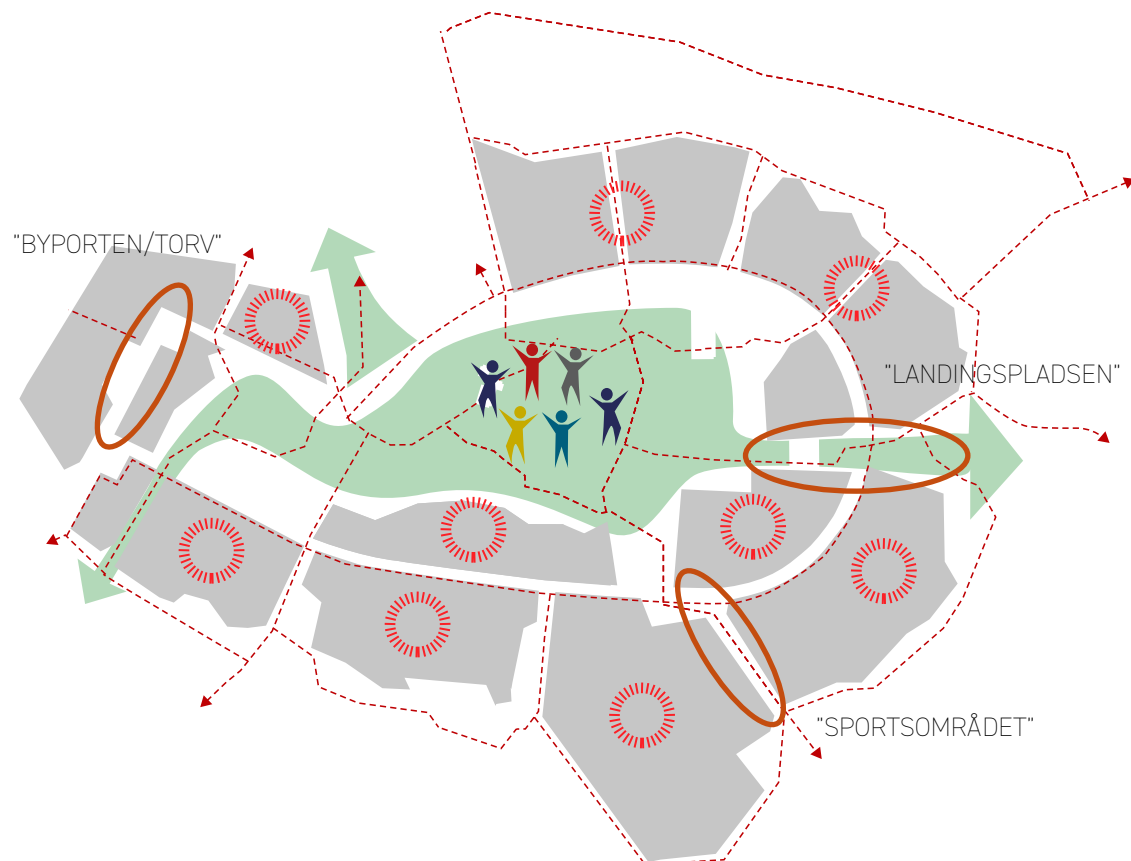
Naturpleje kan gøres til et fælles anliggende og en del af skovbyens identitet og samtidig bidrage til en god naturtilstand i området.

FÆLLESSKABER I BEBYGGELSERNE

I de enkelte bebyggelser eller boligområder kan der skabes plads til det nære fællesskab både i form af grønne friarealer til de enkelte bebyggelser og i form af beboerhuse. Det er her det nære naboskab vægtes. Der kan etableres fælleshaver eller deledelethuse, hvor naboer kan mødes om aktiviteter i det grønne.

MIDLERTIDIGHED SOM DRIVER FOR UDVIKLINGEN

I det omfang det er muligt, kan det overvejes at eksisterende bygninger anvendes til midlertidige aktiviteter. Det kræver dog, at anvendelserne er relevante og bæredygtige i forhold til områdets udvikling.



PRINCIP FOR FÆLLESSKAB

-  Område med potentiale for områdefællesskab og kulturelle aktiviteter
-  Fælles skov og naturområder med mulighed for fx naturlegeplads, bænke og borde
-  Fælles friarealer og evt. fælleslokaler til den enkelte bebyggelse
-  Stier der forbinder



Anbefaling:

- Området udvikles med fokus på bæredygtige løsninger
- Der udarbejdes en samlet plan for håndtering af regnvand i området
- Regnvand nedsives, hvor det er muligt. I øvrige områder bør regnvandet forsinkes eller opsamles og genanvendes. Regnvandet kan også renses og ledes til områdets lavninger
- Der indarbejdes smukke og fremsynde løsninger til håndtering af regnvand i området, fx som åbne regnbede langs vejene
- Vandet anvendes til at styrke områdets våde naturområder og rekreative indhold

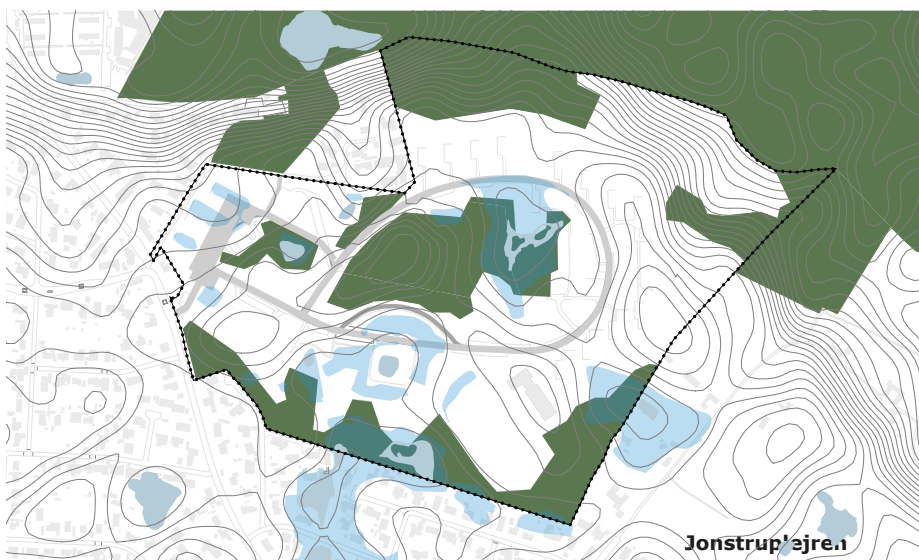
KLIMALØSNINGER

Vand er et vigtigt element i området og skal også være det i fremtiden. De eksisterende søer og lavninger, der ikke er §3-beskyttede, kan anvendes til at klimatilpasse området. Ligesom der kan tænkes i nye kreative klimaløsninger for at nedbringe risikoen for oversvømmelser i fremtiden.

Jonstrup Skovby ligger i område, der er både egnet og uegnet til nedsivning. Alt regnvand i området bør i fremtiden enten nedsives, forsinkes og/eller opsamles. Vandet kan bruges landskabeligt til at forskønne området, forbedre naturområderne eller skabe nye rekreative værdier. Vandet kan også genanvendes til fx toiletskyl eller havevanding.

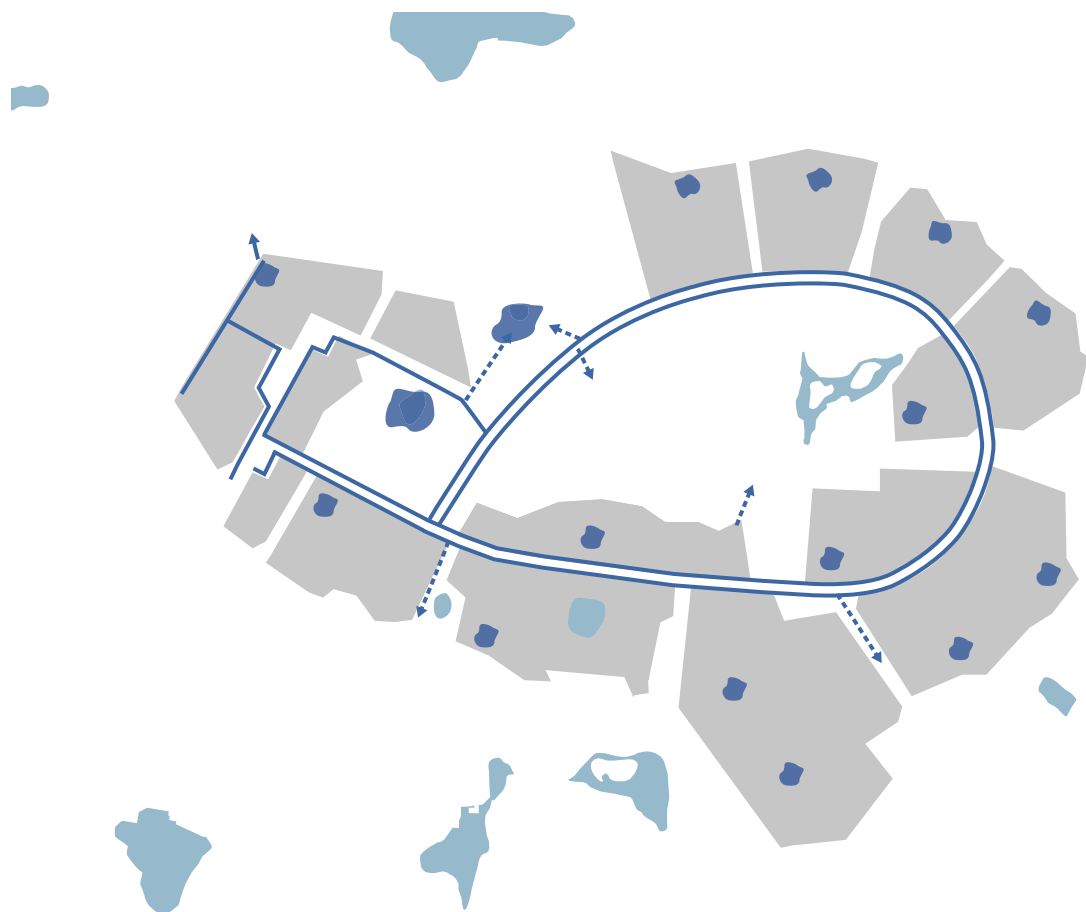
I det nye boligområde kan andelen af befæstet areal begrænses, og der kan anvendes permeable overflader på fx parkeringsarealer. Der kan arbejdes med at forsinke regnvandet ved en række kreative og fremsynde LAR-løsninger fx grønne tage, regnvandsrender, nye søområder mv.

Vejene kan indgå som mulig forsinkelse og afledning af regnvandet. Vejvandet kan evt. renses og ledes til områdets lavninger hvis det er muligt af hensyn til naturværdierne. Ved at anvende overfladevandet og integrere det i området kan det indgå som en rekreativ og visuel gevinst i området. Vandets strømningsveje kan styres ved fx mindre terrænreguleringer eller høje kantstene mv.



◀ EKSISTERENDE UDFORDRINGER MED VAND

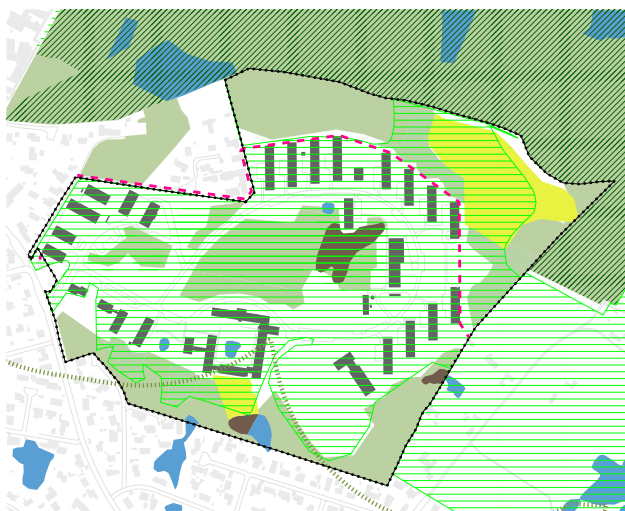
Bluespotkort over området viser, at der ved store regnhændelser i dag sker opstuvninger af vand i Jonstrup Skovby. Samtidig med at der sker opstuvning internt i Jonstrup Skovby påvirker vandet i området også arealer med vand uden for Jonstrup Skovby. Det gør det væsentligt at håndtere regnvandet i fremtiden.



INSPIRATION TIL KLIMATILTAG

-  Eksisterende søer bevares
-  Mulighed for nye søer/bassiner i lavtliggende områder
-  Regnbede langs veje/torve
-  Regnbede og bufferarealer for vand som del af bebyggelsens friarealer/parkeringsarealer





NATURINTERESSER

Natura 2000

Fredskov

Skovbyggelinje i dag

Grænse for bebyggelse

§3 områder Sø

§3 områder Mose

§3 områder Overdrev



NATURA 2000

Området nord for Jonstrup Skovby er udpeget som Natura 2000 område og er beskyttet efter habitatdirektivet. Det er væsentligt, at udviklingen i Jonstrup Skovby ikke har en negativ påvirkning af Natura 2000 området.

FREDSKOV

Størstedelen af skoven i Jonstrup Skovby er fredskov. Det betyder, at skovområderne ikke må fældes eller bebygges. Fældes der fredskov, skal der genplantes nye områder med skov. Naturtyper, der ligger i fredskov, er beskyttede jf. Skovlovens § 28.

SKOVBYGGELINJE

Fredskoven afkaster en 300 m skovbyggelinje, som i dag dækker store dele af området. Bestemmelsen om skovbyggelinjen gælder for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha samt for alle offentlige skove, jf. Naturbeskyttelseslovens §17. Det er en forudsætning for helhedsplanen, at de sydlige skovområder overgår til privat eje, når områderne sælges, og derved i fremtiden ikke afkaster en skovbyggelinje.

For de nordlige skovområder vil undtagelsesbestemmelsen i §17, stk. 3 gælde. I helhedsplanen er det forudsat, at på arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse. På kortet til venstre er både vist skovbyggelinjen og grænsen for forbud mod bebyggelse.

NATURBESKYTTELSE

Der er gennemført en naturkortlægning i området i forbindelse med Helhedsplanen. Dette for at undersøge forekomsten af arealer omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, fredede og rødlistede plantearter samt yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, herunder Spidssnudet Frø, Stor Vandsalamander, evt. Markfirben samt Flagermus. I det følgende gives kortlægningens resultater i hovedtræk.

§3 BESKYTTEDE NATURTYPER

Området rummer fire vandhuller/søer, fire moseområder samt to overdrevsarealer, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Det betyder, at tilstanden af naturtyperne ikke må ændres uden dispensation. Det gælder også tillægning af regnvand. Ifølge naturkortlægningen er begge overdrev, et vandhul og en mose nyregistreret for Ballerup Kommune, mens en tidligere sø er blevet ændret til en mose og en sø er udgået.

PLANTEARTER

På det store overdrev i områdets østlige del er der fundet følgende følsomme plantearter også kaldet for stjernearter: Vellugtende Gulaks, Bugtet Kløver, Gul Snerre, Mark-frytle og Græsbladet Fladstjerne. Ingen af de kortlagte arter er rødlistearter. I kortlægningen er der fundet forekomster af invasive arter i området fx Japansk Pileurt, Sildig Gyldenris, Kæmpe Bjørneklo og Gyvel. Disse arter bør bekæmpes.

BILAG IV-ARTER

Der er fundet stor vandsalamander i to søer og to moseområder i Jonstrup Skovby. Stor Vandsalamander er internationalt beskyttet via EU's habitatdirektiv, bilag IV. Deres levesteder, der knytter sig til våde naturtyper, må ikke forstyrres eller ødelægges. Det vil sige, at områdets økologiske funktionalitet skal holdes intakt for artens vedkommende både under og efter anlægsperioden. Der er herudover fundet Lille Vandsalamander og Grøn Frø i området. Begge arter er fredet. Der er tidligere fundet Spidssnudet Frø i området, men ikke ved registreringerne i 2019.

Der er registreret seks typer flagermus (NBL § 29a) i Jonstrup Skovby. Flagermus er en bilag IV-art, der skal beskyttes, og hvis levesteder i fx gamle træer og bygninger ikke må forstyrres eller ødelægges. Der er ikke fundet tegn på at flagermus raster i områdets bygninger. Ifølge kortlægningen er det sandsynliggjort, at der findes rasteområder for flagermus i træer inden for Jonstrup Skovby og i de tilgrænsende haver og skovområder. Hvis der ryddes lysninger i skovområderne, skal der foretages supplerende vurderinger.

KULTURHISTORISKE INTERESSER

Der er et stendige i områdets nordlige afgræsning i skellinjen til Jonstrup Vang. Stendiget er beskyttet i følge Museumsloven og må ikke ændres. Stendiget udgør også en spændende markering af de gamle ejerforhold og skel i landskabet. Der er et fortidsminde nord for området, som afkaster en 100 meter beskyttelseszone,

som skal respekteres. Herudover har Kroppedal Museum afgrænset et område, der vurderes at kunne indeholde arkæologiske interesser. Museet skal kontaktes, hvis arealet skal undergå anlægsarbejde.

LEDNINGER OG FORSYNING

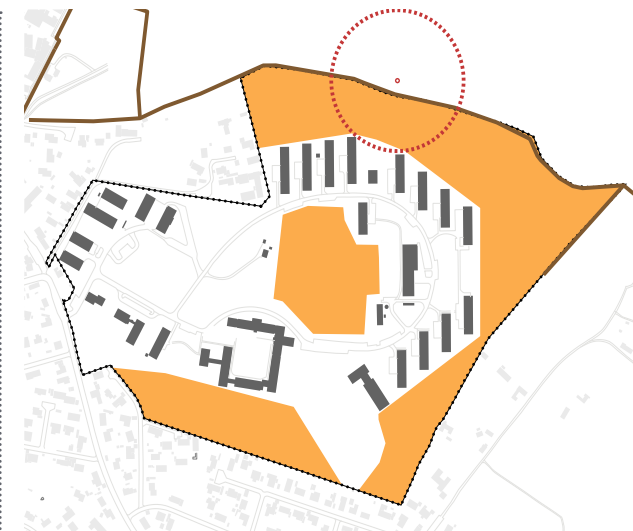
I Jonstrup Skovby er et regn- og spildevandsstik i den vestlige del af området. Områdets nordlige del er overfladevandskloakeret og den sydlige del er spildevandskloakeret. Der løber en gasledning gennem området. Området er forsynet med fjernvarme.

STØJ

Området er støjbelastet ved indgangen til Jonstrup Skovby fra vejtrafik ved Måløvgårdsvej/Jonstrupvej. Det skal i den videre planlægning vurderes, i hvilket omfang den nye brug af arealet til boligområde vil medføre øget trafik, og derved også øget støj samt om det vil medføre behov for støjdæmpning.

OSD-OMRÅDE

Området er omfattet særlige drikkevandsinteresser.



KULTURHISTORISKE INTERESSER

Arkæologisk interesseområde



Sten- og jorddige



Fredet fortidsminde med



100 m beskyttelseszone

