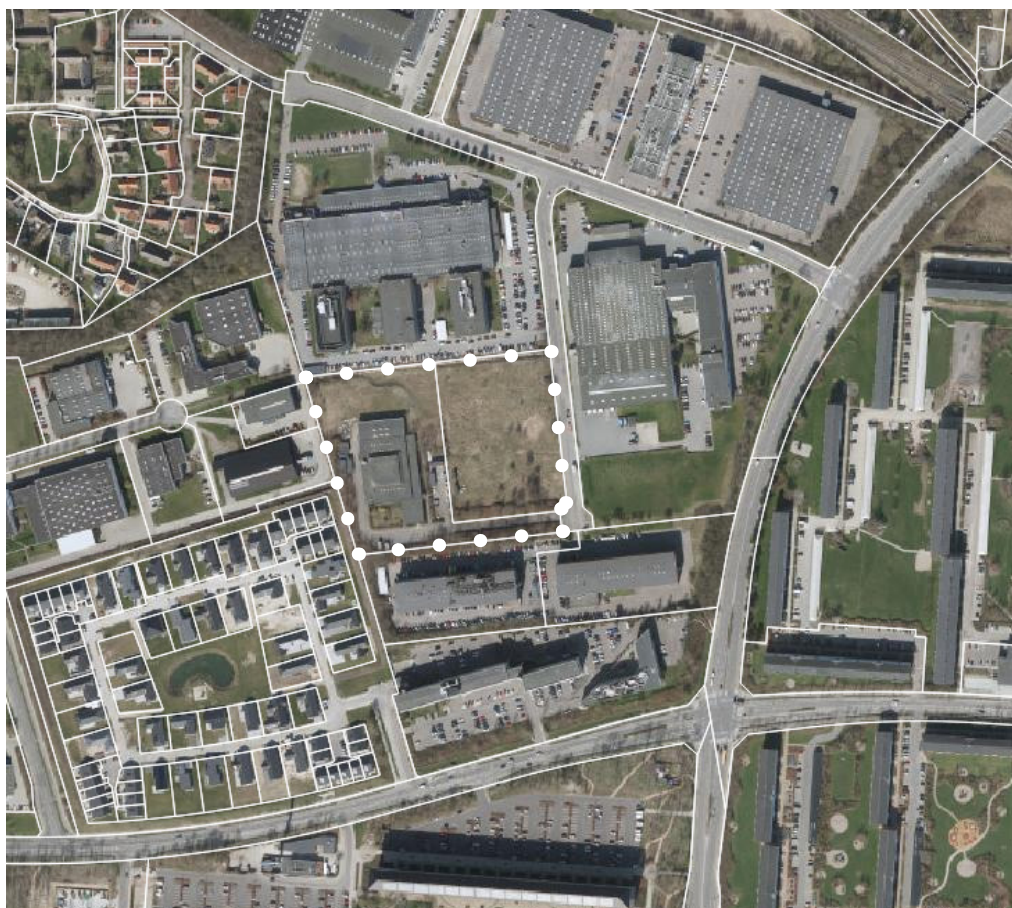


BALLERUP  
KOMMUNE

# Kommuneplantillæg

nr. 7

F O R S L A G



4.B18 - nyt rammeområde i bydelen Ballerup Syd

## Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2019

### 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.



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 med et stort fokus på at skabe et grønt kvarter. Helhedsplanens dogmer er indarbejdet i dette kommuneplantillæg i tilpasset form. Andre indarbejdes først i fremtidige lokalplaner tilpasset de enkelte projekter.

Den første af flere lokalplaner er undervejs. Det er en lokalplan for Telegrafvej 7A og 7B som giver mulighed for at opføre etageboligbebyggelse.

Kommuneplantillægget sætter rammerne for lokalplanlægningen med udgangspunkt i Helhedsplanens dogmer.



Figur 1. Kort over det areal, der indgik i Helhedsplanen, samt det areal, hvor den første lokalplan er undervejs, markeret på ovenstående kort med hvid prik-signatur.

## 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 lokalplanområdet. Grundet den store afstand og lokalplanens og projektets karakter, 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.

Flagermus er en af de beskyttede dyrearter. Ballerup Kommune har foretaget en besigtigelse af området og konstateret, at der er ét træ med spættehul. Træet er omfattet af artfredningsbekendtgørelsen og må derfor ikke fældes i perioden 1. november til 31. august 2020. Alle øvrige træer vurderes ikke at være egnede levesteder for flagermus.

## **Fingerplan 2019**

Efter planloven har Folketinget vedtaget "Fingerplanen 2019", et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdet 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 fra 4.E2. Dette er illustreret på figur 2 og 3.

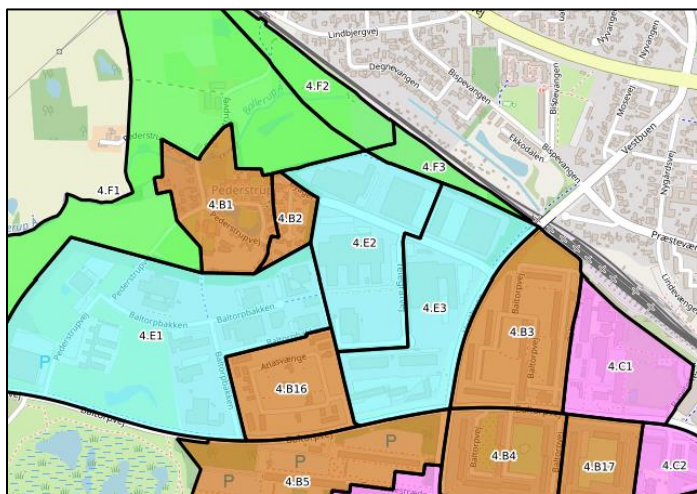
Rammebestemmelserne for den tilbageværende nordlige del af rammeområde 4.E2 opretholdes uændret.

Kommuneplantillægget kommer til at betyde, at den generelle arealanvendelse for de to ejendomme, som overgår fra erhvervsområde til boligområde, når der lokalplanlægges for området. Der gives i de specifikke anvendelsesbestemmelser også mulighed for liberalt erhverv.

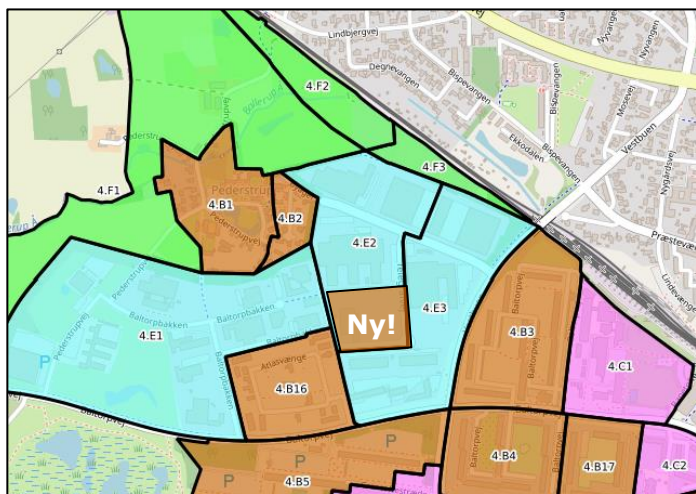
Rammeændringen betyder også at der kan planlægges for tættere og højere byggeri.

## **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 høringsvar.



Figur 2. Rammer for lokalplanlægning. Kommuneplan 2020



Figur 3. Ny ramme. Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2020

	Eksisterende ramme	Fremtidig ramme
<b>Rammenr.</b>	4.E2	4.B18
<b>Navn</b>	Stationsnært erhvervsområde ved Telegrafvej og Baltorpvej	Boligområdet post-grundene på Telegrafvej
<b>Anvendelse</b> 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, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv
<b>Zonestatus</b> Planlagt zone	Byzone	Byzone
<b>Bebyggelsens omfang</b> Bebyggelsesprocent	75 for den enkelte ejendom	-
Maks. etagemeter (m2)	-	23.550 for området som hele
Maks. antal etager	3	6
Maks. højde	15	18
<b>Udstykning</b>	Minimum udstykningsstørrelse er 10000 m2	Rammen regulerer ikke udstykning
<b>Særlige bestemmelser</b>	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 Baltorpvvej. 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.</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. Maksimal antal etagemeter fastsættes til 12.500 m<sup>2</sup> for matr.nr. 1bb og 11.050 m<sup>2</sup> for matr.nr. 1bt, Pederstrup by, Pederstrup.</p> <p>3. Bebyggelsen skal være mellem 2 og 4 etager. I det nordvestlige hjørne af matr.nr. 1bt kan der opføres bebyggelse på op til 5 etager eller op til 6 etager, såfremt den nederste etage udgør en delvis kælder. Mod omgivelser i nord kan der opføres bebyggelse på 5 etager, hvis den nederste etage udgør en delvis kælder. Det samme gælder for bebyggelsen i det sydvestlige hjørne. Mod omgivelser i vest kan der kun opføres bebyggelse i 2-3 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 opfattelig gaderumlighed.</p> <p>6. Der skal være passage for gående og evt. cyklende på tværs af boligbebyggelserne. Boligbebyggelserne skal rumme indre grønne rum til ophold og aktiviteter, hvortil der er offentlig adgang.</p> <p>7. De enkelte matrikler skal så vidt muligt møde tilstødende vejrum i niveau.</p> <p>8. 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>Der kan fastsættes bestemmelser om 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 m<sup>2</sup>.</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 kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m<sup>2</sup>.</p>	
--	---	--

## Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25/10/2018), § 8, stk. 2, nr. 2 er der gennemført en miljøscreening af både forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 og af Forslag til Lokalplan nr. 178 for at afklare, om der kan forventes en væsentlig indvirkning på miljøet.

I screeningen er det vurderet, om planforslagene ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2019 og lokalplan nr. 178 kun muliggør anvendelse, som ikke kan medføre en væsentlig ændret påvirkning af miljøet. Det er derfor vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene.

Afgørelse herom bekendtgøres offentligt med en klagevejledning samtidig med den offentlige bekendtgørelse af, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

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. 7 er vedtaget som forslag af Ballerup Kommunalbestyrelse den 31. august 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](http://www.ballerup.dk)

