



**BALLERUP
KOMMUNE**

KOMMUNEPLANTILLÆG

NR. 12 SKOVLUNDE CENTER SYD

Tillægget er under afklaring

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Retningslinjer	7
Rammer	8
5.C2 - Stationsnært centerområde - Dagligvarebutik	11
5.C5 - Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Syd	13
Påtegning	14
Miljøvurdering	15
Miljøvurdering PDF	16
Deltag i debatten	17
Tidsplan	18

REDEGØRELSE

Baggrund

Skovlunde Center Syd er fra 1977. Center Syd er bygget som en delvist overdækket arkade med flere mindre butikker omkring et indre gaderum. Centret er rumligt meget veldefineret og fremstår i skala og rumlig tæthed i overensstemmelse med de omkringliggende bebyggelser. Men udefra fremstår centret lukket og introvert, uden sammenhæng med omgivelserne og en smule gemt bag parkeringspladsen ved Bybjergvej. Centret rummer bl.a. Superbrugsen, en række udvalgsvarebutikker, dyrehandel, solcenter og pub.

Vest for Center Syd ligger en rækkehusbebyggelse i 2 etager, der ligesom centret primært er orienteret væk fra byrummet og derfor bidrager til fornemmelsen af bagside, når man færdes på stien, som forbinder de to centre. Mod øst grænser centret op til en stor parkeringsplads ud til Ejbyvej.

I umiddelbar forlængelse af Center Syd ligger Skovlunde Bibliotek og Kulturhus. Der er derfor en høj grad af aktivitet i og omkring Center Syd, men der savnes både fysisk og funktionsmæssig sammenhæng mellem de forskellige aktiviteter, ligesom der savnes sammenhæng mellem bygninger og byrum og mellem centret og området omkring.

Arkitektkonkurrence og vinderprojekt

I 2007 gennemførte Ballerup Kommune sammen med borgerne en omfattende visionsproces om kommunens udvikling frem mod 2020, som resulterede i et idékatalog for Skovlunde Bymidte (2013). På baggrund heraf udskrev Ballerup Kommune en arkitektkonkurrence om en udviklingsplan for Skovlunde Bymidte. Skovlunde Bymidte skal udvikles og nytænkes fra stationen til Skovlunde Bibliotek og Kulturhus.

Kommunalbestyrelsens vision for bymidten er at skabe rammer for et mere spændende og attraktivt byliv. Der skal mere aktivitet, flere mennesker og mere liv ind i Skovlunde bymidte. Bymidten skal udvikles ud fra devisen "bedre by frem for mere by" ved at omdanne, tilpasse, bygge nyt i de eksisterende byområder, og dermed styrke handels- og kulturlivet.



Illustration fra Vinderprojektet

Vinderprojektet fra Tegnestuen Vandkunsten ligger til grund for den udvikling, der allerede er sket og er på vej i Skovlunde Nord, og ideen med at centrere boliger og kulturliv i Skovlunde Center Syd fastholdes. Dog forventes det, at de lokale interessenter skal inddrages i processen omkring udvikling af mere detaljerede projekter og fremtidig planlægning for denne del af Skovlunde Bymidte.



Illustration fra vinderprojektet af visionen for Skovlunde Center Syd. Det bærende element er et gennemgående strøg med kulturinstitutioner og boliger.

Dialog med grundejere

I januar 2021 afholdt forvaltningen møder med alle grundejere i Skovlunde Center Syd. Konklusionen blev, at der ikke er momentum for at igangsætte omdannelsen på nuværende tidspunkt, og at man ikke ønsker yderligere dagligvarebutikker i Skovlunde Center Syd, hvilket grundejerne blev informeret om. På den baggrund finder forvaltningen det nødvendigt at bremse yderligere udvikling af dagligvarebutikker i Skovlunde Center Syd, for at sikre visionen om at omdanne denne del af bymidten til boliger og kulturliv.

Forhold til anden planlægning

Forvaltningen har vurderet, at ovenstående kræver et tillæg til Kommuneplan 2020, hvis primære formål er at regulere butiksstørrelserne og fastholde ideen om boliger og kulturliv. Området er i dag reguleret af kommuneplanens rammer og retningslinjer, og af to lokalplaner som ikke har nogle bestemmelser om detailhandel.

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.

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. 4 km nord for rammeområdet. Grundet den store afstand og projektets karakter, hvor det handler om bevaring af et eksisterende centerområde, 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. Da kommuneplantillægget udelukkende omhandler bevaring af eksisterende centerstruktur, er der ikke foretaget undersøgelser i forhold til Bilag IV.

Kommuneplan 2020

Kommuneplantillægget vedrør rammeområde 5.C2 - Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Syd. Med kommuneplantillægget deles rammeområdet op i to nye rammeområder (se figur 4 i afsnittet Rammer). Rammebestemmelserne for det nye rammeområde 5.C2 er enslydende med rammebestemmelserne i det eksisterende rammeområde 5.C2. I rammebestemmelserne for rammeområde 5.C5 fjernes muligheden for udvidelse af udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker.

Udover de to nye rammer, rettes der også i retningslinjerne for detailhandel for så vidt gælder Skovlunde Center Syd.

Vedtagelsen af dette kommuneplantillæg vil ikke have konsekvenser for den videre drift og udvikling af Center Syd, som det ser ud i dag.

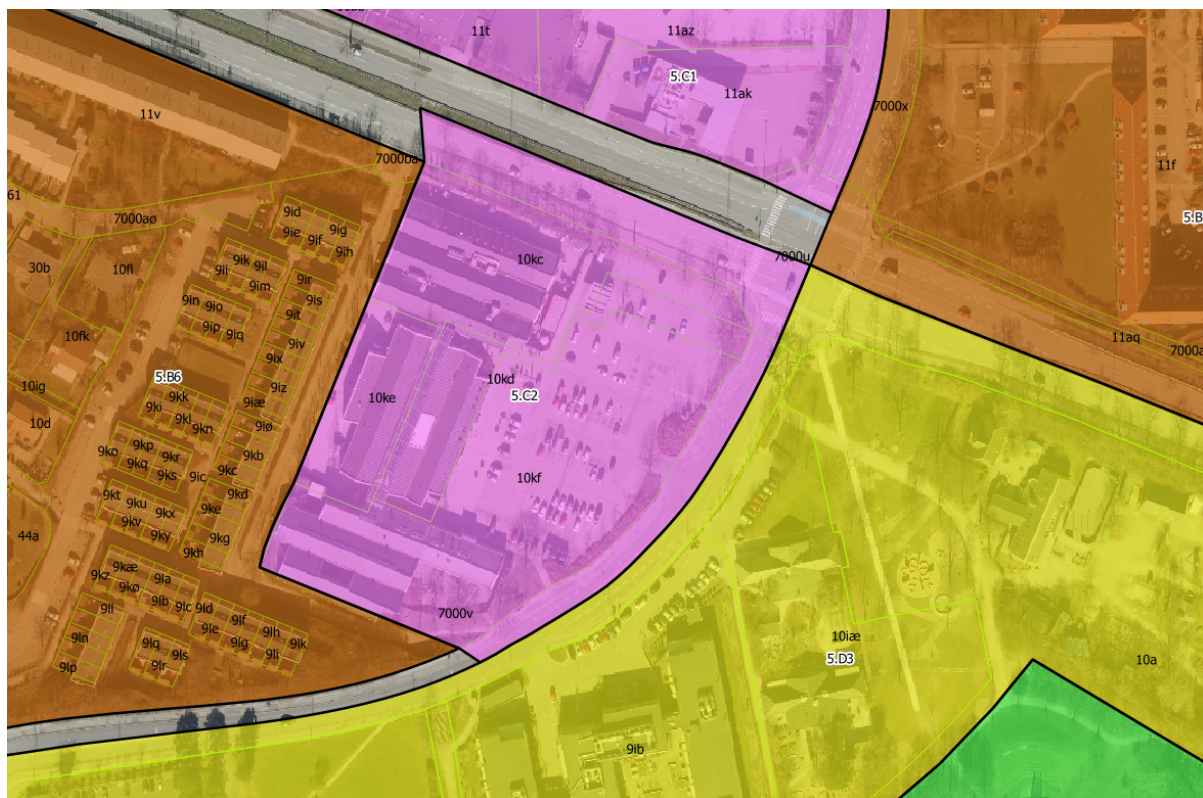
Kommuneplantillægget muliggør ikke realisering af vinderprojektet for denne del af Skovlunde Bymidte, og såfremt dette bliver aktuelt, vil der skulle udarbejdes nye rammer for området.

RETNINGSLINJER

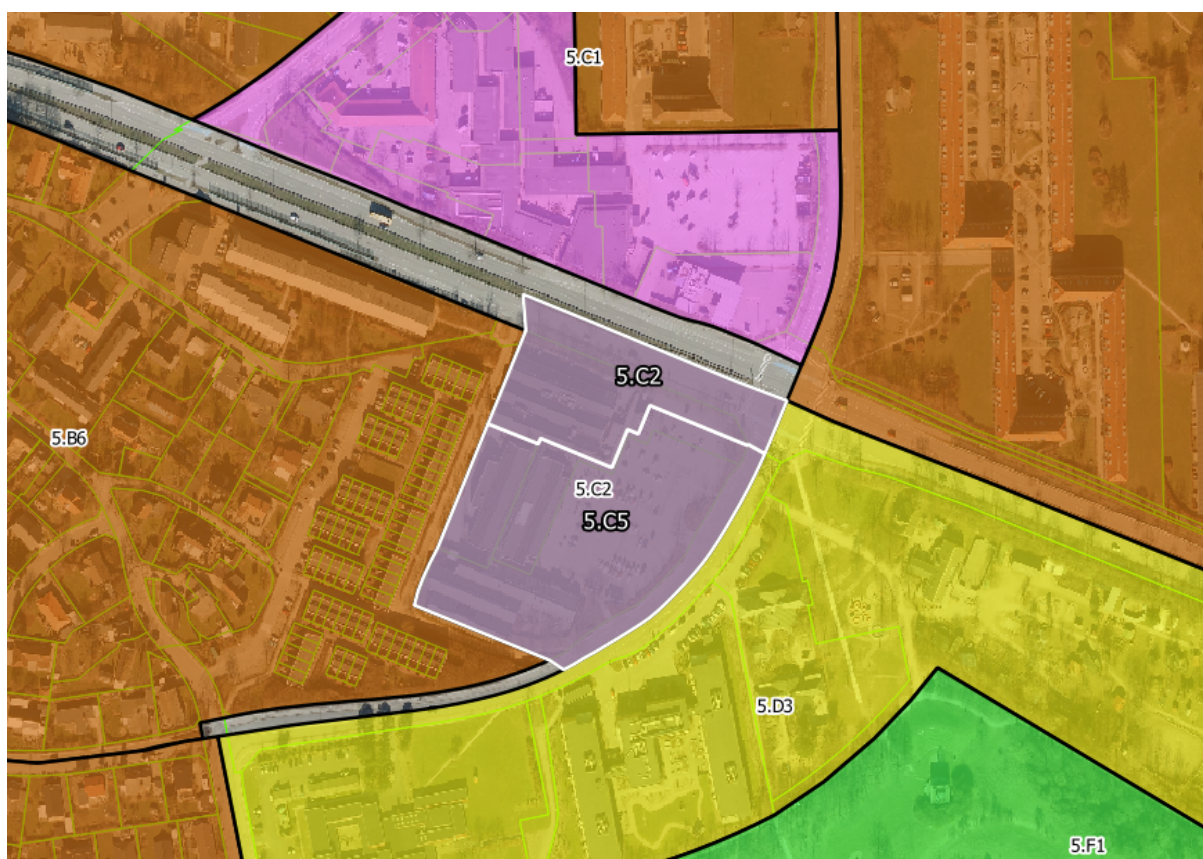
Udover de to nye rammer, rettes der også i retningslinjerne for detailhandel for så vidt gælder Skovlunde Center Syd.

Rammeområde	Maks. butiksstørrelser		Bemærkninger
	Dagligvarer (m ²)	Udvalgsvarer (m ²)	
Eksisterende rammeområde 5.C2	2.500	1.000	
Nyt rammeområde 5.C2	Uændret	Uændret	
Nyt rammeområde 5.C5	0	0	Der må ikke ske forøgelse af arealet af de eksisterende butikslejemål, ligesom der ikke må etableres nye butikslejemål.

RAMMER



Eksisterende rammer: 5.C2 - Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Syd.



Nye rammer: 5.C2 - Stationsnært centerområde - Dagligvarebutik og 5.C5 - Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Syd.

	Eksisterende ramme	Fremtidig ramme	Fremtidig ramme
Ramme nr.	5.C2	5.C2	5.C5
Navn	Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Syd	Stationsnært centerområde - Dagligvarebutik	Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Syd
Anvendelse	<p>Generelt Centerområde</p> <p>Specifik anvendelse Boligområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, trafik anlæg</p>	Uændret	ændret
Zonestatus Planlagt zone	Byzone	Uændret	Uændret
Bebyggelses omfang	Maksimal bebyggelsesprocent er 90% af den enkelte ejendom. Maksimalt antal etager er 4.	Uændret	Uændret
Udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning.	Uændret	Uændret
Særlige bestemmelser	<p>Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:</p> <p>1. Området ønskes i planperioden omdannet og fortættet med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet. Detailhandelen søges koncentreret i centerområdet nord for Ballerup Boulevard. Det vil frigøre rummelighed til andre formål såsom boliger, serviceerhverv, kultur- og fritidsaktiviteter, uddannelsesinstitutioner eller tilsvarende offentlige formål. Det forventes, at bebyggelsesprocenten i det stationsnære område vil blive mere end fordoblet, og at der punktvis vil blive tale om markant højere bebyggelse end det, der i dag kendetegner området. Den endelige udformning er ikke fundet, men forudsætter en længere proces. Den nærmere planlægning af området mellem stationen og byparken vil ske i samarbejde med de lokale interessenter. Indtil videre fastholdes de hidtidige rammebestemmelser om bebyggelses omfang og højde. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et</p>	<p>Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:</p> <p>1. Uændret</p> <p>2. Uændret</p> <p>3. Uændret</p> <p>4. Uændret</p> <p>5. Uændret</p> <p>6. Uændret</p> <p>7. Uændret</p>	<p>Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:</p> <p>1. Uændret</p> <p>2. Uændret</p> <p>3. Uændret</p> <p>4. Der må ikke ske forøgelse af arealet af de eksisterende butikslejemål, ligesom der ikke må etableres nye butikslejemål.</p> <p>5. Uændret</p> <p>6. Uændret</p> <p>7. Uændret</p>

kommuneplantillæg.

2. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål, herunder bibliotek, medborgerhus, uddannelsesinstitutioner m.v. Matr.nr. 10 kf Skovlunde By, Skovlunde, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser. Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål. Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

3. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90. Bebyggelse kan opføres i 4 etager.

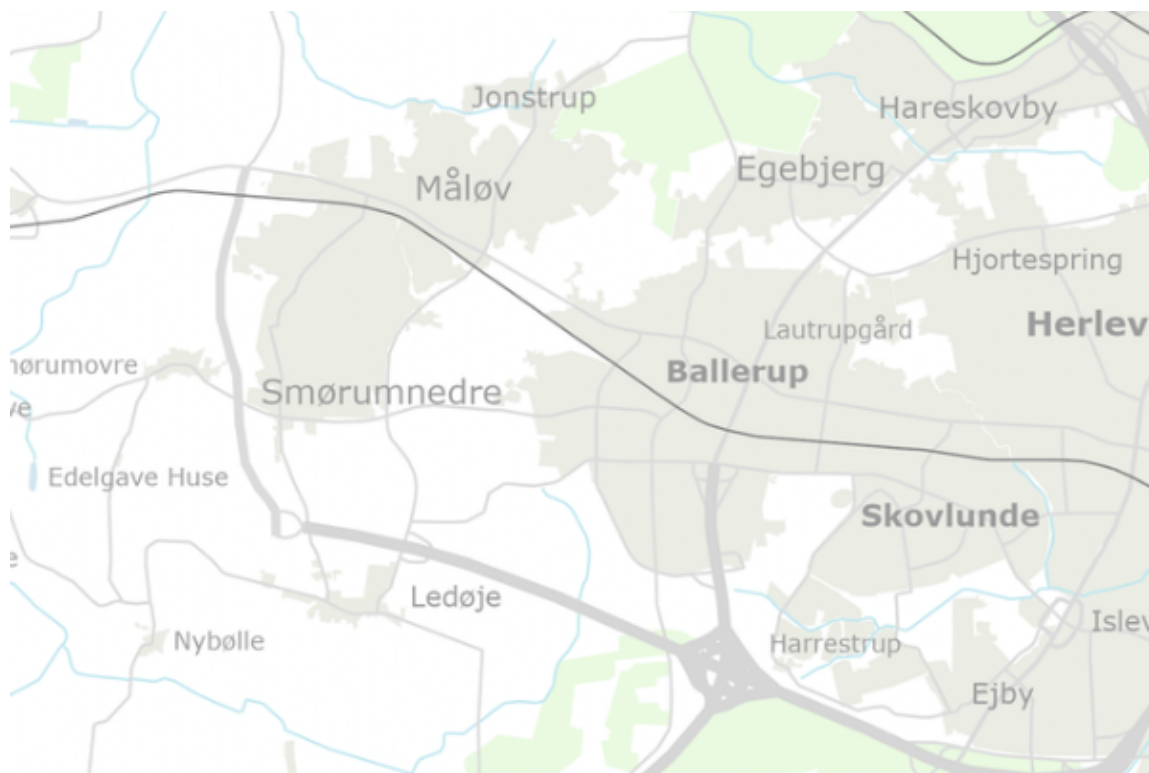
4. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.500 m², og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 1.000 m².

5. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre sammenhængen med den eksisterende centerbebyggelse og den tilstødende boligbebyggelse.

6. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.

7. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Skovlunde Center Nord og Syd.

5.C2 - STATIONSNÆRT CENTEROMRÅDE - DAGLIGVAREBUTIK



ANVENDELSE

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, trafik anlæg**

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

BEBYGGELSESMOMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **4**

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

5.C5 - STATIONSNÆRT CENTEROMRÅDE - SKOVLUNDE CENTER SYD



ANVENDELSE

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner, trafik anlæg**

BEBYGGELSESMOMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **4**

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

PÅTEGNING

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2020 er vedtaget endeligt af Ballerup Kommunalbestyrelse den xx. måned 202x.

Sign.

Jesper Würtzen
Borgmester

/

Steen Pedersen
Centerchef

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 forslag til tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2020 for at afklare, om der med vedtagelsen af dette tillæg kan forventes en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af denne screening er det Ballerup Kommunes vurdering, at planforslaget ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Der udarbejdes derfor ikke en egentlig 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.

MILJØVURDERING PDF

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

<http://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098902/miljoescreening-tillaeg-12-skema-og-afgoerelse.pdf>

DELTAG I DEBATTEN

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2020 er i høring i perioden 6. oktober til 1. december 2021.

I perioden er der mulighed for at komme med indsigelser til planforslaget. Send en mail til byplan@balk.dk, hvis du har kommentarer til forslag til tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2020.

TIDSPLAN

Nedenfor ses den forventede tidsplan for vedtagelse af forslag til tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2020.

September: Politisk behandling af planforslag

Oktober-November: Forslaget er i 8 ugers offentlig høring

December: Administrativ behandling af indkomne høringssvar og eventuel tilretning af planerne

Februar: Politisk behandling af indkomne høringssvar og endelig vedtagelse af planforslag