



## Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2020-2032 for Ballerup Kommune **FORSLAG**

**Ændring af afgrænsning mellem rammeområde 3.D8 og 3.B11 ved Gl. Rådhusvej/Møllevej i Ballerup samt justering af bebyggelsesprocent.**



Dette kommuneplantillæg er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 194 for et område ved Gl. Rådhusvej.

Kommuneplantillægget vedrører to af kommuneplanens rammeområder, nemlig **Kommuneplanramme 3.B11 - Stationsnært haveboligområde ved Gl. Rådhusvej, Linde Allé og Højdevej** og **Kommuneplanramme 3.D8 - Stationsnært område til offentlige formål ved Gl. Rådhusvej**.

Formålet med tillægget er at foretage en mindre ændring i afgrænsningen mellem disse to rammeområder, samt at justere bebyggelsesprocenten for rammeområde 3.D8 for så vidt angår området syd for Gl. Rådhusvej.

Som led i den generelle udvikling og fortætning af Ballerup bymidte, som sker i disse år, ønskes området ved Møllen på Gl. Rådhusvej udbygget med boligbebyggelse i form af etagebebyggelse i 2-3 etager.

Lokalplan 194 omfatter fire matrikler: matr.nr. 9 ib, 9 y, 9 bø, og 9 id, alle af Ballerup By, Ballerup. To af disse ligger inden for rammeområde 3.D8, mens de to andre hører under rammeområde 3.B11.

Rammeområde 3.D8 giver mulighed for at bygge i op til 4 etager med en bebyggelsesprocent på max 100 nord for Gl. Rådhusvej, mens der syd for Gl. Rådhusvej kun kan bygges i max 3 etager med en bebyggelsesprocent på 60.

Rammeområde 3.B11 giver mulighed for at bygge i 1½ etage med en max bebyggelsesprocent for boliger på 30.



Kommuneplantillæg 13 har følgende to formål:

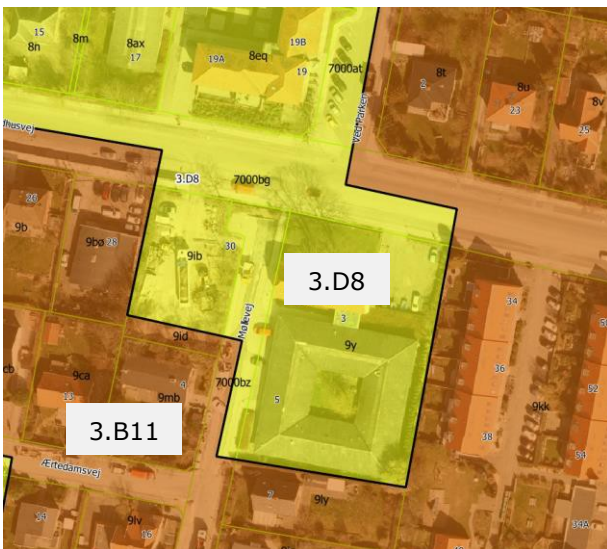
1. at ændre afgrænsningen mellem de to rammeområder og derved samle alle de matrikler, som lokalplan 194 omhandler, inden for rammeområde 3.D8, så de alle omfattes af samme bygningsregulerende bestemmelser.

2. at ensarte bebyggelsesprocenten inden for rammeområde 3.D8, så den bliver 100 både nord og syd for Gl. Rådhusvej.

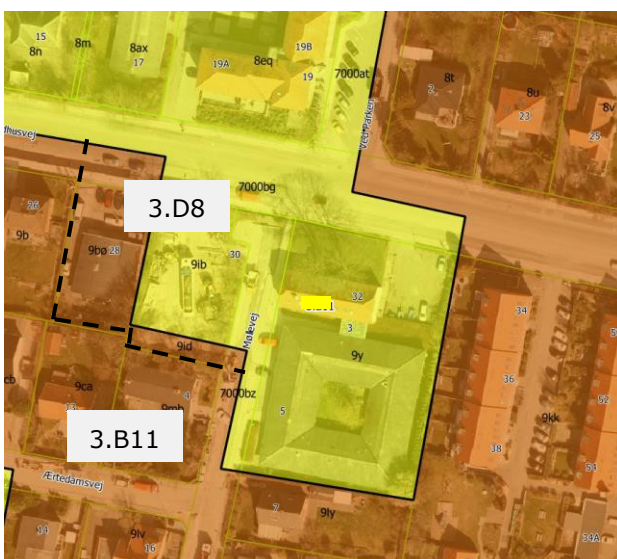
Den nuværende forskel i tilladt etageantal nord og syd for Gl. Rådhusvej opretholdes.

Der ændres ikke på bestemmelserne for rammeområde 3.B11, det er kun afgrænsningen, der ændres.

### 1. Ændring af rammeafgrænsning



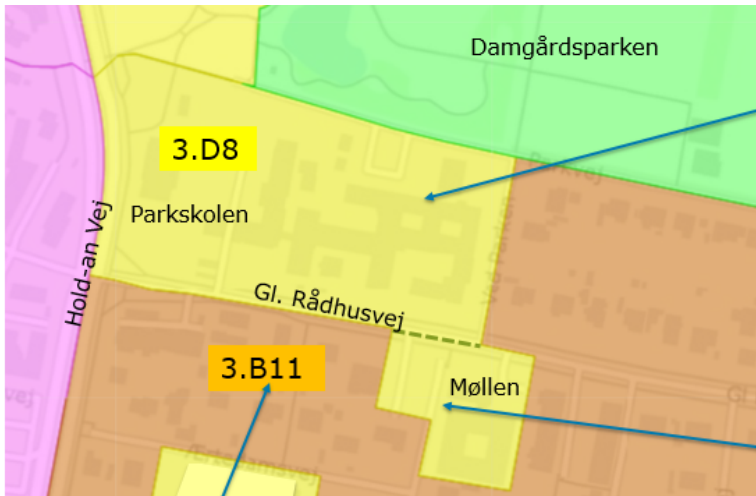
Nuværende afgrænsning i Kommuneplan 2020



Fremtidig afgrænsning af rammeområderne (vist med stiptet streg)



## 2. Ændring af bygningsbestemmelser



Nu og fremover  
4 etager  
bebyg% 100  
(uændret)

Nu  
3 etager  
bebyg% 60

Fremover  
3 etager  
bebyg% 100

Nu og fremover  
1,5 etager  
bebyg% 30  
(uændret)

### Ændret rammebestemmelse (ændring fremhævet med rødt)

	Nuværende ramme	Fremtidig ramme
<b>Enkeltområde</b>	3.D8	3.D8
<b>Navn</b> (uændret)	Stationsnært område til offentlige formål ved Gl. Rådhusvej.	Stationsnært område til offentlige formål ved Gl. Rådhusvej.
<b>Anvendelsesformål</b> (uændret)	<u>Generel anvendelse:</u> Område til offentlige formål. <u>Specifik anvendelse:</u> boligområde, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, øvrige ferie- og fritidsformål, offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, døgninstitutioner, offentlig administration.	<u>Generel anvendelse:</u> Område til offentlige formål. <u>Specifik anvendelse:</u> boligområde, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, øvrige ferie- og fritidsformål, offentlige formål, uddannelsesinstitutioner, døgninstitutioner, offentlig administration.
<b>Særlige bestemmelser</b>	For arealerne syd for Gl. Rådhusvej må bebyggelsesprocenten ikke overstige <b>60</b> . Bebyggelse kan her opføres i 1 - 3 etager. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.	For arealerne syd for Gl. Rådhusvej må bebyggelsesprocenten ikke overstige <b>100</b> . Bebyggelse kan her opføres i 1 - 3 etager. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.



Forslaget til kommuneplantillæg nr. 13 er godkendt til udsendelse i offentlig høring af Ballerups Kommunalbestyrelse den 28. marts 2022.

**Jesper Würzen**  
borgmester

/

**Steen Pedersen**  
Centerchef