



**BALLERUP
KOMMUNE**

KOMMUNEPLANTILLÆG

NR. 14 LOKALCENTRET I GRANTOFTEN

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 30.05.2022

Forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2020.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Rammer	5
Påtegning	6
4.B5 - Etageboligbebyggelsen Grantofte	7
4.C3 - Lokalcentret i Grantofte	9

TILLÆG NR. 14 TIL KOMMUNEPLAN 2020

Udvidelse af det eksisterende rammeområde 4.C3 - Bydelscentret i Grantofte i Kommuneplan 2020.

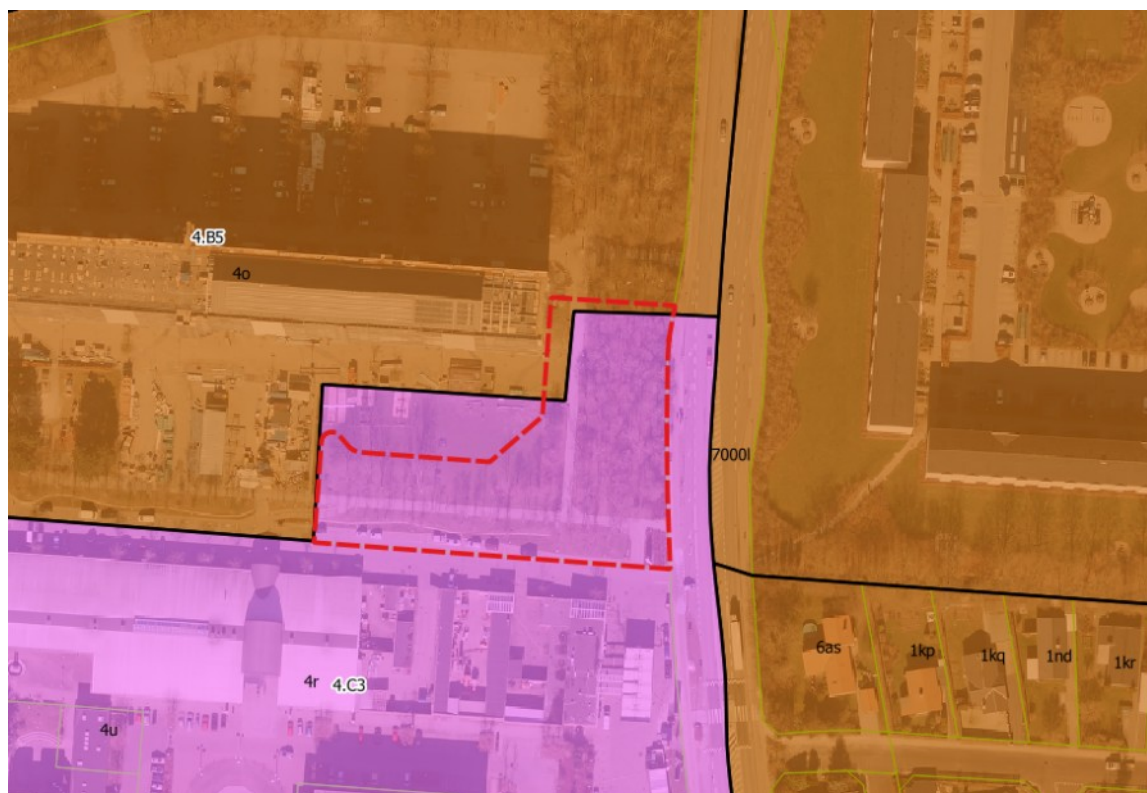
Forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2020 er udarbejdet i forbindelse med forslag til Lokalplan 197 - Dagligvarebutik på Grantoftestræde, med henblik på at muliggøre opførelsen af en ny dagligvarebutik i forbindelse med Grantoftecentret.

Lokalplanområdet befinder sig overvejende indenfor rammeområde 4.C3 - Bydelscentret i Grantofte, men en marginal del ligger i rammeområde 4.B5 - Etageboligbebyggelsen Grantofte. Af hensyn til placering af den nye bygning med dertilhørende funktioner, er der brug for at foretage en mindre justering af rammeområdernes geografi således, at rammeområde 4.C3 omfatter hele planområdet.

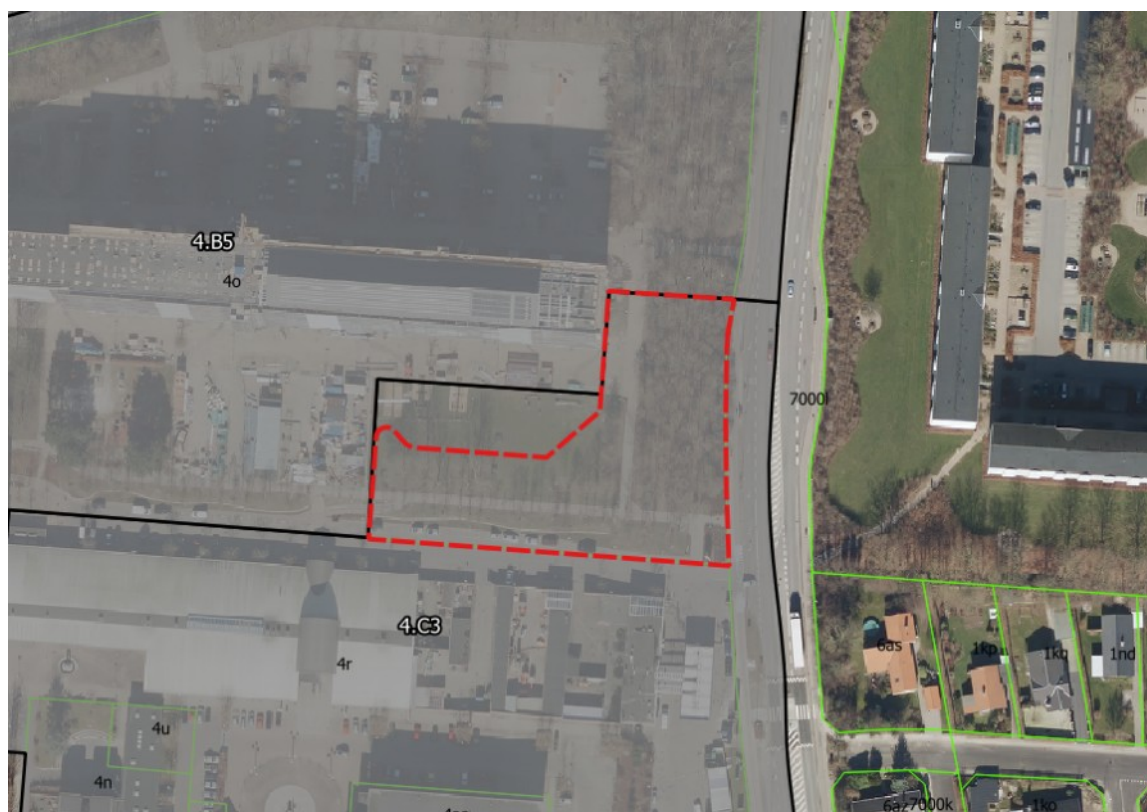
Planområdet ligger centralt imellem flere større boligområder og tæt på byomdannelsesområdet omkring Telegrafvej, hvor der henover de næste år forventes etableret en betragtelig mængde nye boliger. Området omkring lokalplanområdet er i dag forsynet af en enkelt dagligvarebutik i Grantoftecentret, og administrationen vurderer, at der er plads til en ny dagligvarebutik i området for at sikre en bekvem og tilstrækkelig dagligvareforsyning for områdets beboere.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget omdøbes rammeområdet til *4.C3 - Lokalcentret i Grantofte*. Omtalen af Grantoftecentret som et bydelscenter er levn fra Kommuneplan 2013, hvor centret var kategoriseret som sådan. I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2020 skete der justeringer af detailhandlen i hele kommunen, hvor blandt andet Grantoftecentret blev nedjusteret til et lokalcenter, hvilket dog ikke gav sig til udtryk i rammeområdets navngivning. Dette konsekvensrettes nu med vedtagelsen af dette kommuneplantillæg.

RAMMER



Kort over nuværende rammeområder



Kort over fremtidige rammeområder

PÅTEGNING

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2020 er vedtaget endeligt af Ballerup Kommunalbestyrelse den 31. oktober 2022.

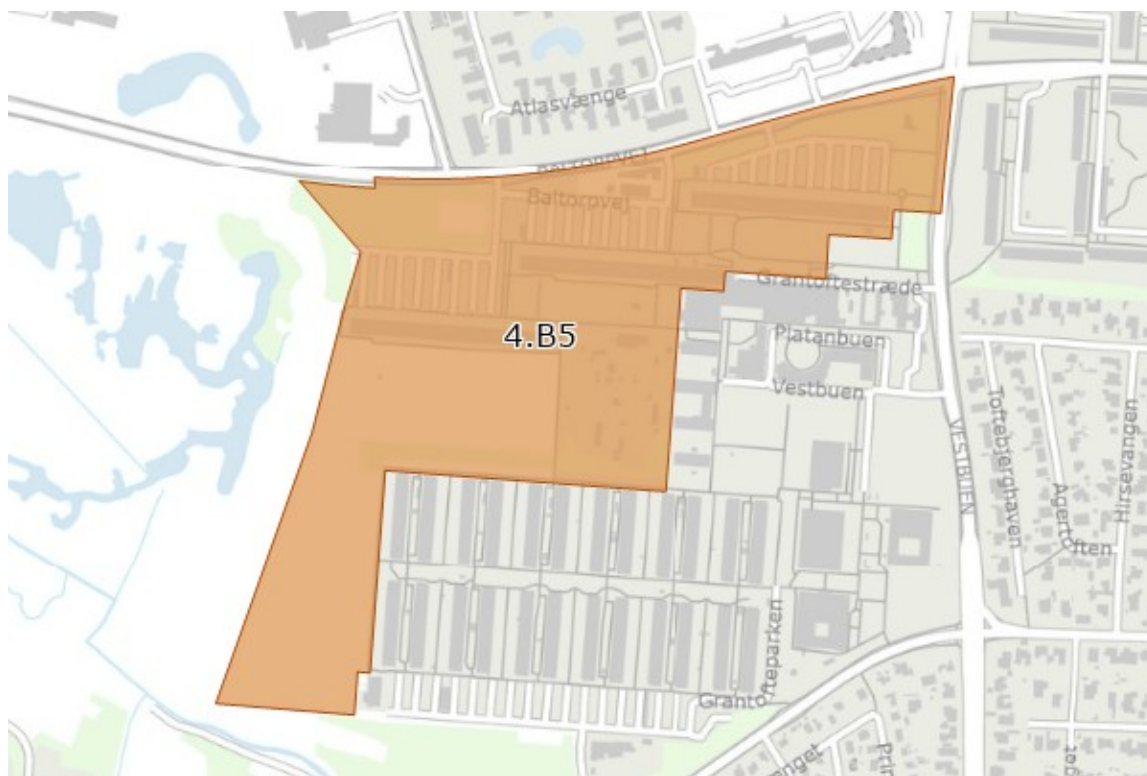
Sign.

Jesper Würtzen
Borgmester

/

Elisabeth Gadegaard Wolstrup
Direktør

4.B5 - ETAGEBOLIGBEBYGGELSEN GRANTOFTEN



ANVENDELSE

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, område til offentlige formål**

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

BEBYGGELSESMOMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **4**

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder beboerhotel, fælleshus m.v.

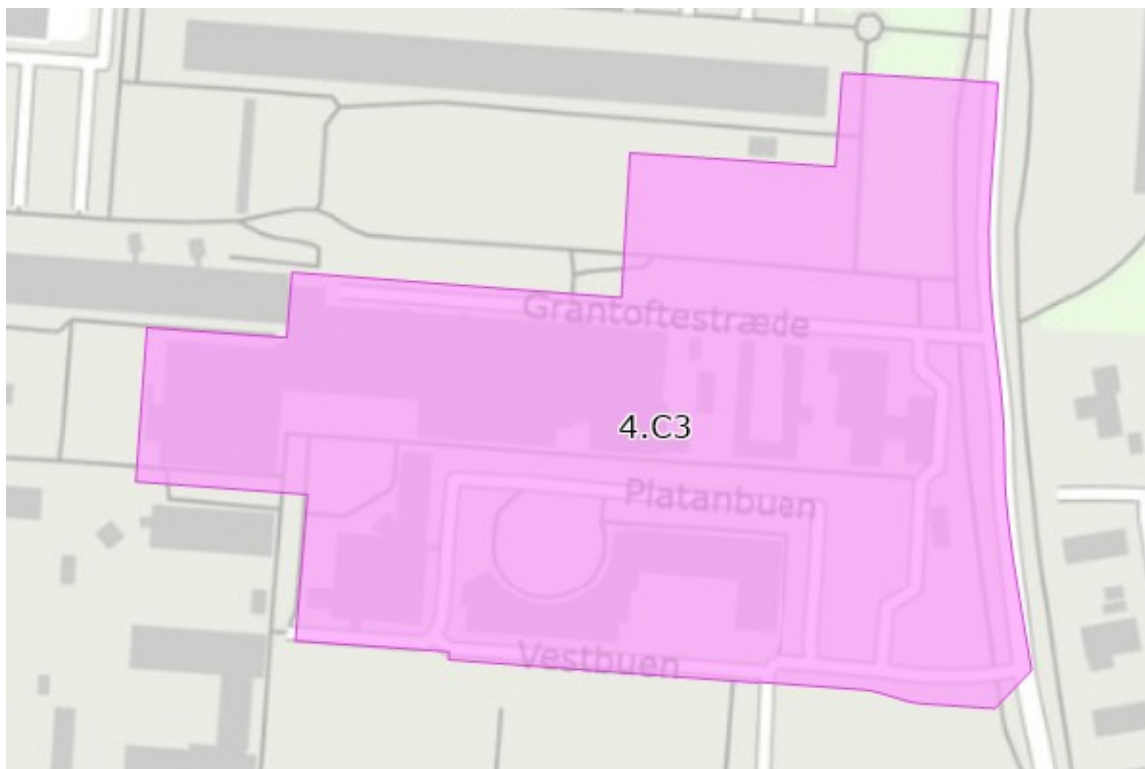
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50.

Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 8 etager. Ny bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager eller som tagboliger.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til de fredede arealer omkring Råmosen.

4.C3 - LOKALCENTRET I GRANTOFTEN



ANVENDELSE

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, tankstation, område til offentlige formål**

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

BEBYGGELSESSOMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **65%** af den enkelte ejendom

FOR 'BOLIGOMRÅDE' GÆLDER

Maksimale antal etager er **4**

FOR 'BYMIDTE' GÆLDER

Maksimale antal etager er **1**

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bydelscenter, og boligformål.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, samt offentlige formål og kollektive anlæg, herunder ældreformål, beboerhotel, informationsbutik, fælleshus m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, herunder tankstation ved Vestbuen.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.

Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65. Bebyggelsen er opført som centerbebyggelse i 1 etage samt boligbebyggelse i 3 etager.

3. Den maksimale ramme til nybyggeri og omdannelse er 3.000 m².

4. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.200 m², og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 1.000 m².

5. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, under hensyntagen til de tilstødende bolig- og institutionsområder.