



BALLERUP
KOMMUNE

Kommuneplantillæg

nr. 10



4.B20 - nyt rammeområde i bydelen Ballerup Syd

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2020

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 en helhedsplan for byomdannelsesområdet præsenteret.



Figur 1. Helhedsplanen for områdefornyelsen.

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 principper er indarbejdet i dette kommuneplantillæg i tilpasset form. Andre indarbejdes først i fremtidige lokalplaner tilpasset de enkelte projekter.

Kommuneplantillægget sætter rammerne for lokalplanlægningen med udgangspunkt i helhedsplanens principper.

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.

Der kan potentielt være flagermus til stede i området, som er en af de beskyttede dyrearter. Der skal derfor foretages en besigtigelse med henblik på, at vurdere om træer eller andet er egnede levesteder for flagermus.

Fingerplan 2019

Efter planloven har Folketinget vedtaget "Fingerplanen 2019", et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets 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.E1 - Erhvervsområde mellem Pederstrup og Baltorpvej.

Med kommuneplantillægget udskilles fra 4.E1. Dette er illustreret på figur 2 og 3.

Rammebestemmelserne for den tilbageværende del af rammeområde 4.E1 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 hørings svar.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25/06/2020), § 8, stk. 2, nr. 2 er der gennemført en miljøscreening af både forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 og af Forslag til Lokalplan nr. 181 for at afklare, om der kan forventes en væsentlig indvirkning på miljøet.

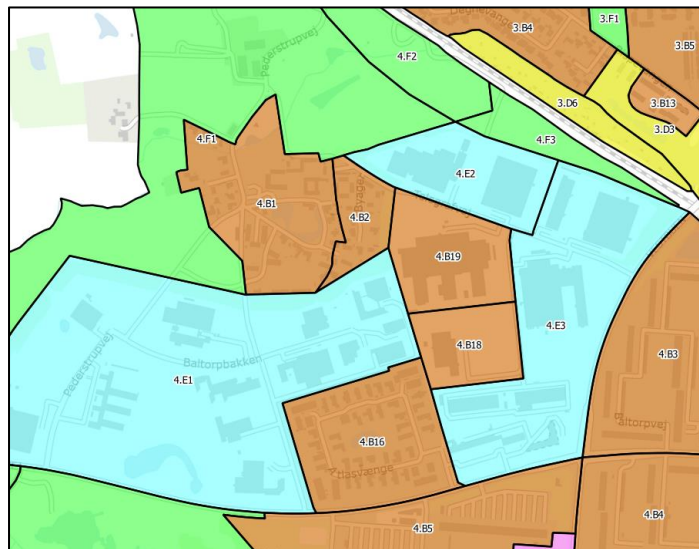
I screeningen er det vurderet, om planforslagene ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at forslag til tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2020 og lokalplan nr. 181 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.

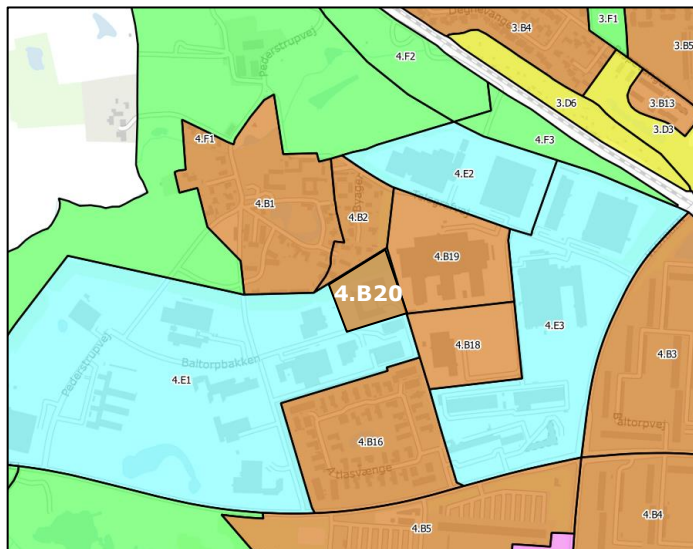
Afgørelse herom bekendtgøres offentligt med en klagevejledning samtidig med den offentlige bekendtgørelse af, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering offentliggøres samtidig med planforslaget. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet med en klagefrist på 4 uger.

RAMMER



Rammer for lokalplanlægning, Kommuneplan 2020



Ny ramme 4.B20. Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2020

	Eksisterende ramme	Ny ramme
Rammenr.	4.E1	4.B20
Navn	Erhvervsområde mellem Pederstrup og Baltorpvvej	Baltorpbakken NØ
Anvendelse Generel	Erhvervsområde	Boligområde
Specifik	Fællesanlæg, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål	Etageboligbebyggelse, tæt-lav
Zonestatus Planlagt zone	Byzone	Byzone
Bebyggelsens omfang Bebyggelsesprocent	50 for området som helhed	-
Maks. etagemeter (m2)	-	7.900 for området som helhed
Maks. antal etager	3	3
Maks. højde	15	13
Udstykning	Minimum udstykningsstørrelse er 7.500 m ²	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 erhvervsformål, større administrations-	Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser: 1. Maksimal antal etagemeter fastsættes til 7.900 for matr.nr. 4y, Pederstrup by,

	<p>virksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v. til offentlige formål samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet. I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til handels- og servicevirksomhed samt let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes. Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder. Der kan udlægges areal til fælles friareal.</p> <p>2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig fremstillingsvirksomhed i området eller dele heraf.</p> <p>3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. 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.</p> <p>4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 7.500 m².</p> <p>5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets terræn og beliggenheden mellem Råmosen og Pederstrup landsby.</p> <p>6. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder om beplantningsbæltet mod de åbne landzonearealer.</p>	<p>Pederstrup. Matr. nr. 4x, Pederstrup by, Pederstrup må ikke bebygges.</p> <p>2. Der skal fastsættes maksimale højdegrænser, der sikrer at bebyggelsen ikke i væsentlig grad kan opleves fra Pederstrup landsby.</p> <p>3. Der er mulighed for udnyttelig tagetage.</p> <p>4. Der skal disponeres kantzonearealer til til private/fælles forhaver og fælles udearealer mellem bebyggelsen og veje/stier.</p> <p>5. Byggefelterne skal disponeres så 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>
--	---	---

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2020 er endeligt vedtaget af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den 25. april 2022.

Sign.

Jesper Würtzen
Borgmester

/

Elisabeth Gadegaard Wolstrup
Direktør



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

