



**BALLERUP  
KOMMUNE**

# KOMMUNEPLANTILLÆG

**NR. 14 BYDELSCENTRET I GRANTOFTEN**

Tillægget er under afklaring

## Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	4
Påtegning	5
Miljøvurdering	6
Tidsplan	7
Deltag i debatten	8
4.B5 - Etageboligbebyggelsen Grantoften	9
4.C3 - Bydelscentret i Grantoften	11

# TILLÆG NR. 14 TIL KOMMUNEPLAN 2020

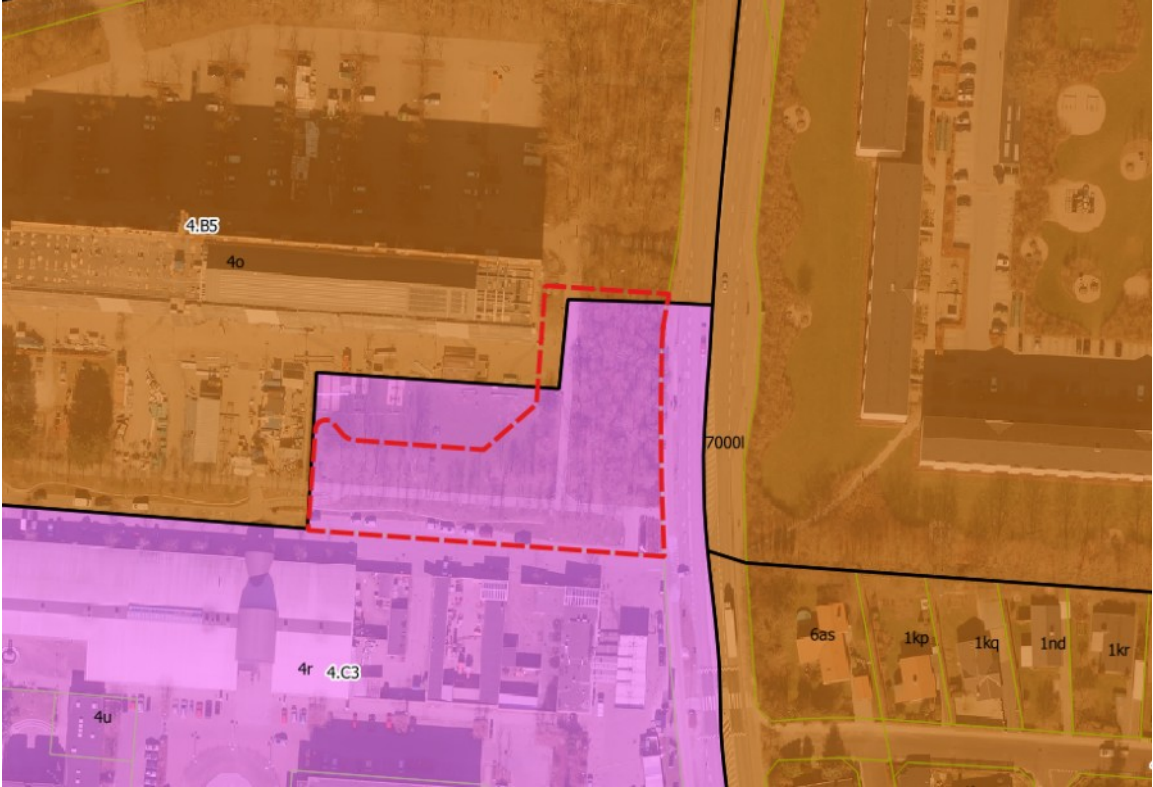
## **Udvidelse af det eksisterende rammeområde 4.C3 - Bydelscentret i Grantofte i Kommuneplan 2020.**

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.

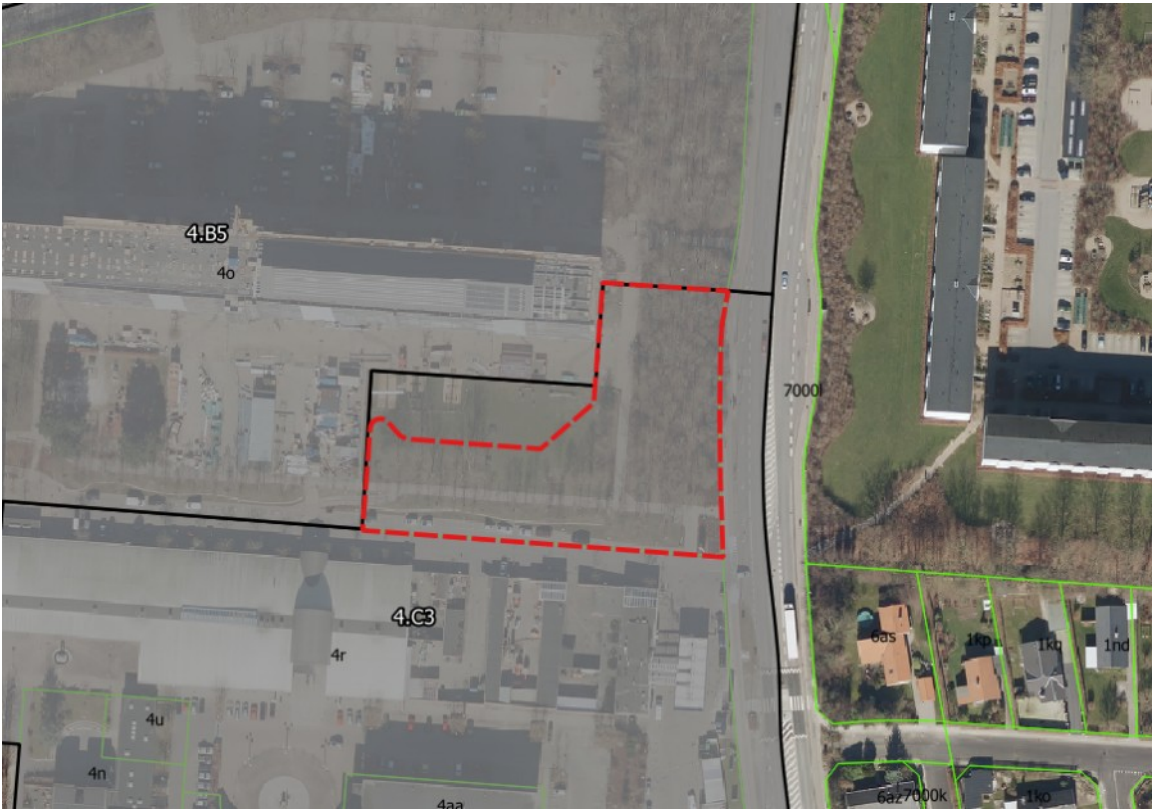
Lokalplanområdet befinder sig overvejende indenfor rammeområde 4.C3 - Bydelscentret i Grantofte, men en marginal del ligger i rammeområde 4.B5 - Etageboligbebyggelsen Grantofte. Af hensyn til placering af den nye bygning med dertilhørende funktioner, er der brug for at foretage en mindre justering af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

# RAMMER



Kort over nuværende rammeområder



Kort over fremtidige rammeområder

# PÅTEGNING

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2020 er vedtaget endeligt af Ballerup Kommunalbestyrelse den xx. måned 202x.

Sign.

**Jesper Würtzen**  
Borgmester

/

**Elisabeth Gadegaard Wolstrup**  
Direktør

# MILJØVURDERING

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2020 og Forslag til Lokalplan 197 kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen er vedhæftet og offentliggjort som bilag til lokalplanen.

# TIDSPLAN

Nedenfor ses den foreløbige forventede tidsplan for vedtagelse af forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2020.

*Marts/april:* Politisk behandling af planforslag

*Maj/juni:* Forslaget er i 8 ugers offentlig høring

*Juli/august:* Administrativ behandling af indkomne høringssvar og eventuel tilretning af planerne

*September:* Politisk behandling af indkomne høringssvar og endelig vedtagelse af planforslag

# DELTAG I DEBATTEN

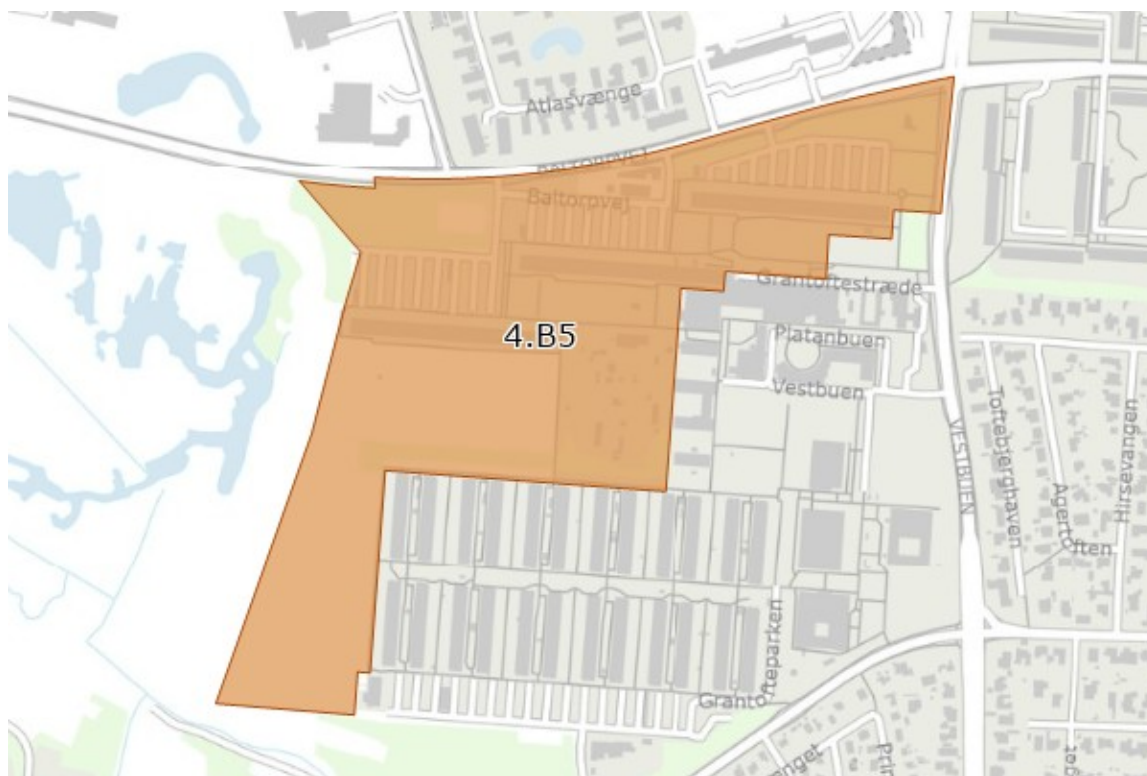
Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2020 er i høring sammen med forslag til Lokalplan 197 for en dagligvarebutik på Grantoftestræde.

Høringsperioden forløber i perioden **xx-xx**.

Bemærkninger til kommuneplantillægget indgives inden høringsperiodens udløb via mail til [byplan@balk.dk](mailto:byplan@balk.dk).



## 4.B5 - ETAGEBOLIGBEBYGGELSEN GRANTOFTEN



---

### ANVENDELSE

Generel anvendelse er **boligområde**

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

---

### ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

---

### BEBYGGELSESOMFANG

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

Maksimale 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.

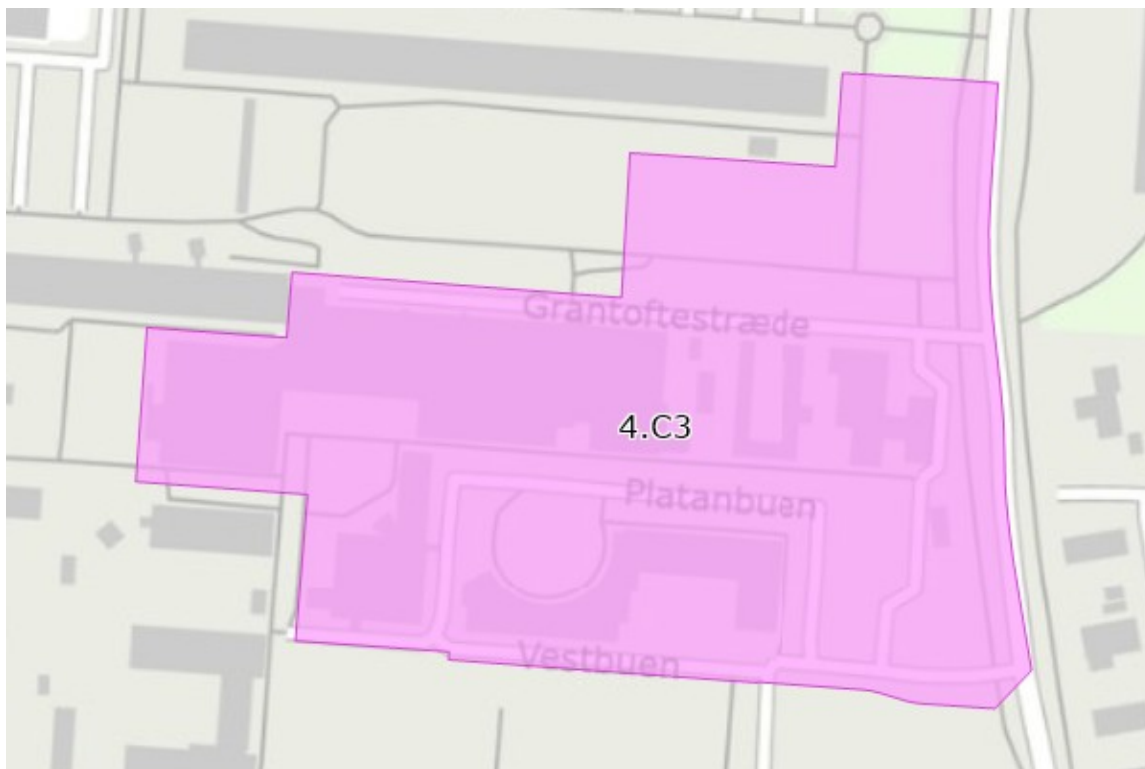
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

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 - BYDELSCENTRET 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 m<sup>2</sup>.

4. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

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