



Tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2020-2032 for Ballerup Kommune

Ændring af bestemmelser for rammeområde 3.B11 - Stationsnært haveboligområde ved Gl. Rådhusvej, Linde Allé og Højdevej, samt justering af generel ramme for haveboligområder vedr. minimums-grundstørrelse til rækkehuse.



Dette kommuneplantillæg er udarbejdet i forbindelse med ny lokalplanlægning for et område på Gl. Rådhusvej. En investor ønsker at opføre en mindre rækkehusbebyggelse på to matrikler på Gl. Rådhusvej, hvor der i dag findes boligbebyggelse i form af villaer med div. til- og bagbygninger.

Kommuneplantillæg 26 har følgende to formål:

1. at ændre bestemmelserne for rammeområde 3.B11 - Stationsnært haveboligområde ved Gl. Rådhusvej, Linde Allé og Højdevej, så der for tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) gives mulighed for at bygge højere og tættere i forhold til villaer/enfamiliehuse, nemlig i 2 plan med en max bebyggelsesprocent på 55.
2. at ændre kommuneplanens generelle ramme om haveboligområder, således at minimumstørrelsen på grunde til tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) ændres fra 5.000 m² til 2.000 m²

Ad formål 1:

Rammeområde 3.B11 giver i dag mulighed for at bygge boliger (åben-lav, villaer) i 1½ etage med en max bebyggelsesprocent på max 30. Med dette tillæg gives der tillige mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) – en bebyggelsestype som i praksis allerede findes i området.

For tæt-lav bebyggelse gives der med kommuneplantillægget mulighed for at bygge højere og tættere end for villaer, nemlig i 2 plan med en max bebyggelsesprocent på 55.

Med kommuneplantillægget gives der dermed mulighed for i nogle tilfælde at bygge tættere i dette område, som ligger tæt på bymidten. Dette er i tråd med den aktuelle udvikling hen imod en generelt mere tæt – og dermed mere bæredygtig - bymidte, hvor flere borgere bor tæt på indkøbsmuligheder og offentlig transport. Den stationsnære fortætning reducerer borgernes behov for at køre i bil for at handle, og dermed også behovet for at udlægge nye arealer til bebyggelse, veje og parkering.

Ad formål 2:

Kommuneplan 2020 stiller i den generelle ramme for haveboligområder et generelt krav om, at grunde til tæt-lav bebyggelse (rækkehuse), skal være på min. 5.000 m².

Det areal på Gl. Rådhusvej, som nu ønskes bebygget med rækkehuse, er på ca. 2.022 m².

Med kommuneplantillægget vil rammebestemmelsen blive ændret, således at der fremover også kan etableres tæt-lav bebyggelse på mindre grunde ned til 2.000 m², hvilket er en mere bæredygtig udnyttelse af grundarealerne.

Der skal for den enkelte rækkehusbebyggelse fastsættes bestemmelser om bebyggelsesprocent og etageantal, afhængig af forholdene på den konkrete grund og dens omgivelser og kontekst.

I det aktuelle tilfælde med Gl. Rådhusvej skal det nævnes, at der på nabogrunden mod vest (Gl. Rådhusvej 16-20) – på en grund som er ca. 1.760 m² - i dag findes en rækkehusbebyggelse i 2 etager med en bebyggelsesprocent på 55. Der findes således allerede i dag bebyggelse med den foreslåede bebyggelsestæthed i området i dag.



Kommuneplan 2020, rammeområde 3.B11 med markering af de matrikler, hvor der foreslås opført en mindre rækkehusbebyggelse.



Der er foretaget en miljøscreening af Kommuneplantillægget sammen med screeningen af Lokalplan 210, som tillægget knytter sig til. På baggrund af screeningen er det kommunens vurdering, at der ikke er grundlag for at udarbejde en miljøvurdering. Se denne afgørelse her: www.ballerup.dk/blivhoert

Uddrag af nuværende og fremtidige bestemmelser for rammeområde 3.B11, hvor ændringer er vist med rødt – de øvrige bestemmelser opretholdes uændret.

	Nuværende ramme	Fremtidig ramme
Enkeltområde	3.B11	3.B11
Navn (uændret)	Stationsnært haveboligområde ved Gl. Rådhusvej, Linde Allé og Højdevej	Stationsnært haveboligområde ved Gl. Rådhusvej, Linde Allé og Højdevej
Anvendelsesformål	Generel anvendelse er boligområde Specifik anvendelse er angivet til boligområde, åben-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål, daginstitutioner.	Generel anvendelse er boligområde. Specifik anvendelse er angivet til boligområde, tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, område til offentlige formål, daginstitutioner.
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom. Maksimalt antal etager er 1,5.	Maksimal bebyggelsesprocent er 30 % af den enkelte ejendom, og det maksimale antal etager er 1,5. Dog er maksimal bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) er 55 % af den enkelte ejendom, og det maksimale antal etager er 2.

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 børneinstitution, fælleshus m.v. I områdets vestlige del kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken. Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30, **dog 55 for tæt-lav boligbebyggelse**. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 etage med mulighed for

udnyttelig tagetage **eller som tæt-lav boligbebyggelse i max 2 etager**. Der kan ved fastsættelse af bestemmelser for erhverv i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan da opføres i 1 - 2 etager.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område må ikke overstige 35. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 m². Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende etagehusbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område må ikke overstige 60. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 ½ etage.

Ændring af kommuneplanens generelle rammebestemmelse vedr. Haveboligområder for så vidt angår krav til grundstørrelser og bebyggelsesomfang for tæt-lav bebyggelse; ændring/tilføjelse er vist med rødt:

Nuværende ordlyd i Kommuneplan 2020:

"tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager med en bebyggelsesprocent på op til 40. Muligheden for tæt-lav boligbebyggelse forudsætter dog, at der er et areal på mindst 5.000 m² til rådighed."

Fremtidig ordlyd:

"tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager med en bebyggelsesprocent på max 40; **Kommunalbestyrelsen kan lokalt, i bymæssig sammenhæng og efter en konkret vurdering, fastsættes bestemmelser om højere bebyggelsesprocent.**

Muligheden for tæt-lav boligbebyggelse forudsætter, at der er et areal på mindst **2.000** m² til rådighed."

Kommuneplantillæg nr. 26 er godkendt af Ballerup Kommunalbestyrelse den 18. marts 2024.

Jesper Würzen
borgmester

/

Elisabeth Gadegaard Wolstrup
Direktør