



**Ballerup  
Kommune**

# KOMMUNEPLANTILLÆG

**NR. 16 - FOR EN NY BY VED KILDEDAL STATION**

Tillægget er under afklaring

## Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Almene boliger	6
Detailhandel	8
Grønt Danmarkskort	15
Parkering	18
Rammer	20
Indkaldelse af idéer og forslag	22
Forhold til anden planlægning	23
Landsplandirektiver og nationale planer	24
Fingerplan 2019	25
Internationale naturbeskyttelsesområder	27
Natura 2000-områder	28
Bilag IV-arter	29
Spildevandsplan	30
Klimatilpasning	32
Virksomheder af national betydning	34
Støj	35
Miljøvurdering	36
Ændringer	38
Almene boliger	39
Detailhandel	41
Grønt Danmarkskort	44
Parkering	45
Rammer	46
7.BB1 - Stationsnært kerneområde til blandede byfunktioner ved	49
7.BB2 - Stationsnært kerneområde til blandede byfunktioner ved	51
7.D1 - Transportkorridor i Sørup	53
7.D2 - Transportkorridor mellem Måløv Byvej og jernbanen	55
7.D3 - Transportkorridor syd for jernbanen	57
7.D4 - Transportkorridor ved Kildedal	59
7.F7 - Landskabsområde til grønne, rekreative og klimaformål sydvest	61
Påtegning	63
Miljøvurdering	64



# REDEGØRELSE

## **BAGGRUND OG FORMÅL**

Forslag til Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 er udarbejdet sideløbende med udarbejdelsen af forslag til Lokalplan 201 for et område til blandede byfunktioner ved Kildedal Station i Ballerup.

Forslag til Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 vil efter politisk behandling blive sendt i offentlig høring sammen med forslag til Lokalplan 201.

## **INDHOLD I TILLÆG NR. 16**

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanlægningen, og derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillæg nr. 16 omfatter både generelle ændringer i hovedstruktur og retningslinjer samt ændringer for konkrete rammeområder og generelle rammebestemmelser.

Med vedtagelsen af Tillæg nr. 16 til Ballerup Kommuneplan 2020 ændres følgende:

### Anvendelser:

Der gives mulighed for blandede byfunktioner. Dette medfører ændringer i kommuneplanens rammer.

### Almene boliger:

Der sikres det nødvendige grundlag for, at kunne stille krav i lokalplanlægningen om almene boliger i nye boligområder. Derfor tilføjes afsnit om almene boliger i hovedstruktur, retningslinjer og i de generelle rammebestemmelser.

### Detailhandel:

Der gives mulighed for at opføre et bydelscenter i Kildedal. Dette medfører ændringer om detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

### Grønt Danmarkskort:

Udpegningen af økologiske forbindelser og naturområder revideres. Dette medfører ændringer om økologiske forbindelser, naturområder og potentielle naturområder i kommuneplanens udpegninger.

### Parkering:

Et område omkring stationen udpeges til parkeringszone 1, i lighed med områderne omkring de øvrige stationer med blandet anvendelse til boliger og erhverv i kommunen.

### Rammeområder:

Der udlægges to nye rammeområder i Kildedal til blandede byfunktioner, en række rammeområder til erhverv aflyses og der justeres på afgrænsninger af en række eksisterende rammer i landzone rundt omkring den fremtidige Kildedal By.

For de nye rammeområder til blandede byfunktioner; rammeområde 7.BB1 og 7BB2, fastsættes maksimale bebyggelsesprocenter samt maksimale etageantal / bygningshøjder og en række andre bestemmelser.

# ALMENE BOLIGER

For at kunne udnytte planlovens mulighed for at kunne stille krav om almene boliger i en lokalplan, skal der først vedtages retningslinjer for beliggenheden og rammer for fordelingen af almene boliger.

Det er i dag Ballerup Kommunes boligpolitiske mål at udvikle bæredygtige bydele, som rummer en mangfoldighed af boligtyper, boligstørrelser og ejerformer. Målet skal danne grundlaget for social balance i de enkelte bykvarterer, såvel som i kommunen som helhed.

Planloven giver mulighed for, at kommunens lokalplaner kan fastsætte bestemmelser om almene boliger i nye boligområder. Med 'nye boligområder' menes områder, der i dag ikke består af boliger eller er lokalplanlagt til boligformål. Muligheden kan således ikke anvendes i områder, der allerede anvendes til boligformål eller områder, der i en byggeretsgivende lokalplan er udlagt til boligformål.

Muligheden for at sikre almene boliger i Kildedal er aktuel nu, idet området er under planlægning.

## **Ændringer i Hovedstruktur for Boliger**

Med dette kommuneplantillæg tilføjes et afsnit om almene boliger i hovedstrukturen under punktet 'Boliger', hvor der tilføjes et underafsnit om 'Nye almene boliger'. I dette afsnit beskrives, at Ballerup Kommune i nye boligområder og områder med blandede byfunktioner (inkl. boliger) kan stille krav om etablering af almene boliger.

## **Ændringer i Retningslinjer for Boliger**

Der tilføjes i retningslinjerne et nyt afsnit under overskriften 'Boliger'. I dette afsnit beskrives, at der ved planlægning for nye, større boligområder skal tages stilling til, om der i området skal være almene boliger.

Retningslinjerne fastlægger ikke, hvor stor en procentdel af boligmassen i de enkelte områder, der skal anvendes til almene boliger. Dette vil blive, nærmere specificeret i rammerne for lokalplanlægning og i de efterfølgende, byggeretsgivende lokalplaner for de pågældende områder. Der skal tages stilling til dels andelen af almene boliger og dels, hvorvidt andelen af de almene boliger skal opgøres i antal boligenheder og/eller etageareal. Ved sammenfald med et enkelt rammeområde skal dette indføres i rammeområdets bestemmelser, ellers skal det indføres i de generelle rammebestemmelser.

## **Ændringer i Rammer**

Der indføres en konkret beskrivelse af muligheden for at stille krav til etablering af almene boliger, på baggrund af Kommunalbestyrelsens principbeslutning fra december 2022 om almene boliger i Kildedal.

# DETAILHANDEL

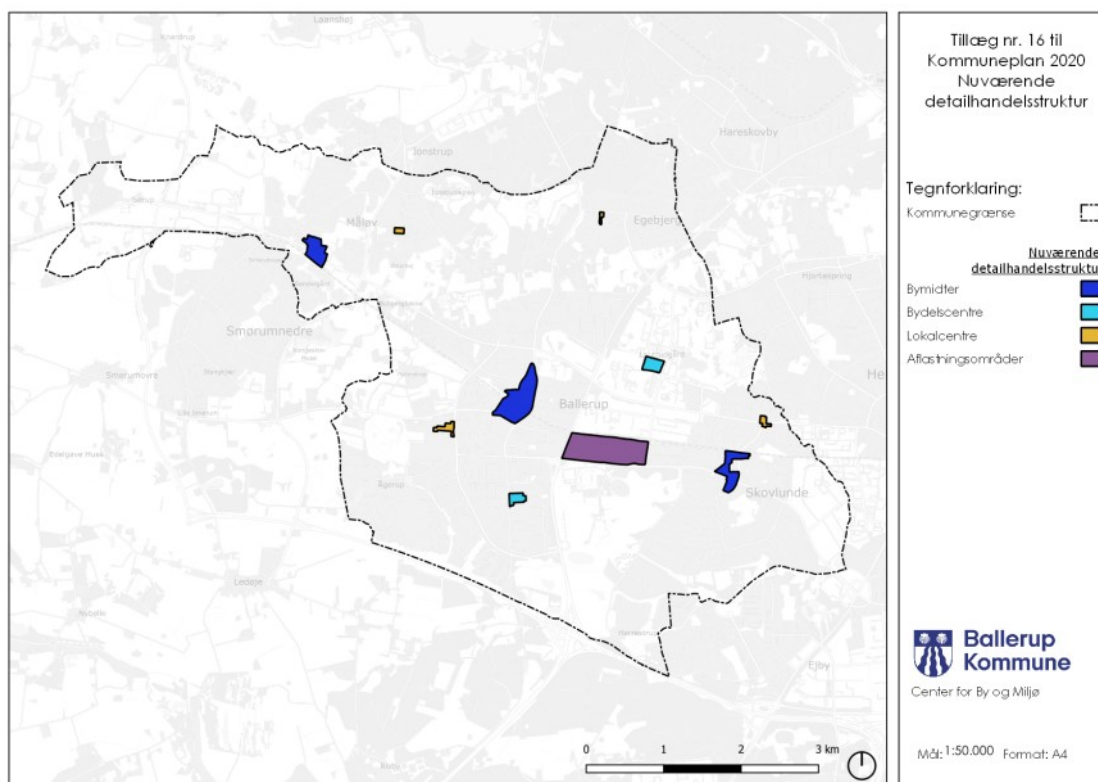
I takt med udviklingen af Kildedal øges kunde- og forbrugsgrundlaget - og dermed behovet for areal til detailhandel i den nye by.

Den nye by, Kildedal, vil - når byen er fuldt udbygget - rumme ca. 2.000 boliger og op til 5.000 nye arbejdspladser. Den nye by vil ligge attraktivt tæt på naturområder og med kun 30 min. rejsetid fra Kildedal St. til København H. Ambitionen er en blandet by med forskellige typer boliger og erhverv, herunder caféer, offentlige institutioner og detailhandel.

For at understøtte byudviklingen omkring stationen og for at imødekomme den forventede stigende efterspørgsel, udlægges der med kommuneplantillægget et nyt bydelscenter i Kildedal. Det nye bydelscenter foreslås placeret i direkte tilknytning til Kildedal Station, som vist principielt på oversigtskortet herunder.

Et bydelscenter udgør et centrum i en større bydel og betjener bydelen med dagligvarer og de mest almindelige udvalgsvarer. Butikker, der understøtter et bredt butiksudbud og oplevelsesrige bymiljøer, skal derfor som udgangspunkt placeres i bymidterne og i bydelscentrene.

Ballerup Kommune har - udover forslaget om et bydelscenter i Kildedal - i dag udpeget to bydelscentre; Lautrupcentret og Hedegårdens Butikscener.

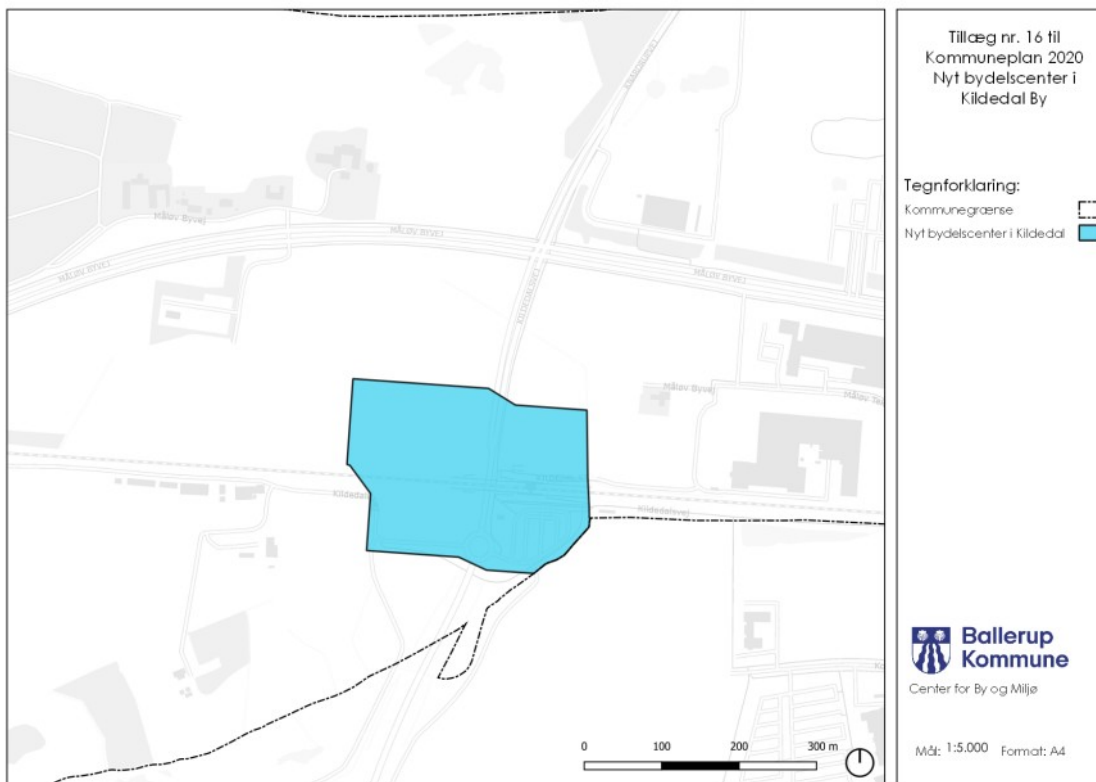


Eksisterende detailhandelsstruktur i Kommuneplan 2020

## REDEGØRELSE FOR UDLÆG AF ET BYDELSCENTER



Planlægning for udlægning af et nyt bydelscenter forudsætter, ifølge planloven, en særlig redegørelse. Derfor har rådgiver på vegne af Ballerup Kommune udarbejdet en detailhandelsredegørelse (august 2022), som danner baggrund og grundlag for nærværende kommuneplantillæg. Redegørelsen er udført på baggrund af kravene i planlovens § 11e, stk. 4 og stk. 6, samt "Vejledning om detailhandelsplanlægning". Uddrag fra detailhandelsredegørelsen er gengivet nedenfor.



*Afgrænsningen af et nyt bydelscenter i Kildedal By*

### **Tilstedeværelse af byfunktioner**

Området, som udlægges til bydelscenter i Kildedal, omfatter fire arealer omkring Kildedal Station, herunder den nuværende pendlerparkeringsplads syd for Kildedal Station. Med udbygningen af Kildedal vil centerområdet blive en del af Kildedals naturlige centrum med butikker, caféer m.v. med direkte tilknytning til S-togsstationen.

Det nye centerområde ved Kildedal Station vil blive et naturligt knudepunkt for persontransport og Kildedal Bys centrum for handel og service. Udlægget til nyt bydelscenter baseres således på, at der over tid vil være en tilstedeværelse og koncentration af en række byfunktioner, omfattende kulturtilbud, privat og offentlig service m.v.

### **Sammenhæng med kommuneplanens hovedstruktur**

I Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune fastslås i hovedstrukturen, at detailhandlen er en vigtig brik i forhold til bosætning og investeringer. Detailhandel spiller en rolle i forhold til at opfylde hverdagens behov såvel som i forhold til at sikre levende og attraktive bymidter med et rigt handelsliv.

Kommuneplan 2020 beskriver en række mål for detailhandlen, herunder:

- at sikre en fornuftig balance i centerstrukturen i forhold til attraktivitet og let tilgængelighed til dagligdags fornødenheder (både trafikalt og afstandsmæssigt),
- at understøtte udviklingen af Ballerup Bymidte som kommunens hovedcenter,
- at bymidterne skal være kendetegnet af et koncentreret handelsmiljø, hvor butiksudbuddet medvirker til at skabe oplevelsesrige bymiljøer m.v.

I detailhandelsredegørelsen (s. 8) vurderes det, at et bydelscenter i Kildedal vil muliggøre en lokal forsyning til hverdagens behov blandt borgere og ansatte i Kildedal, mens den planlagte detailhandelsudbygning ikke vil få konsekvenser for bymidterne, herunder Måløv bymidte. Det vurderes, at planlægningen er i overensstemmelse med den afvejning af hensynet til henholdsvis bymidternes attraktionsværdi og nem adgang til de daglige fornødenheder, som kommuneplanens hovedstruktur beskriver.

Bydelscenter Kildedal vil kunne sikre en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur, idet der muliggøres opførelse af nye og tidssvarende butikker, der vil leve op til kædernes og forbrugernes krav, og som vil indgå i konkurrence med eksisterende butikker og derved bidrage til en effektiv butiksstruktur.

I detailhandelsredegørelsens samlede vurdering (s. 11) fastslås, at planlægningen for et bydelscenter i Kildedal er i god sammenhæng med hovedstrukturens intentioner og understøtter målene for center- og butiksstrukturen, som angivet i Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune.

Planlægningen for detailhandel i Kildedal forudsætter et tillæg til kommuneplanen.

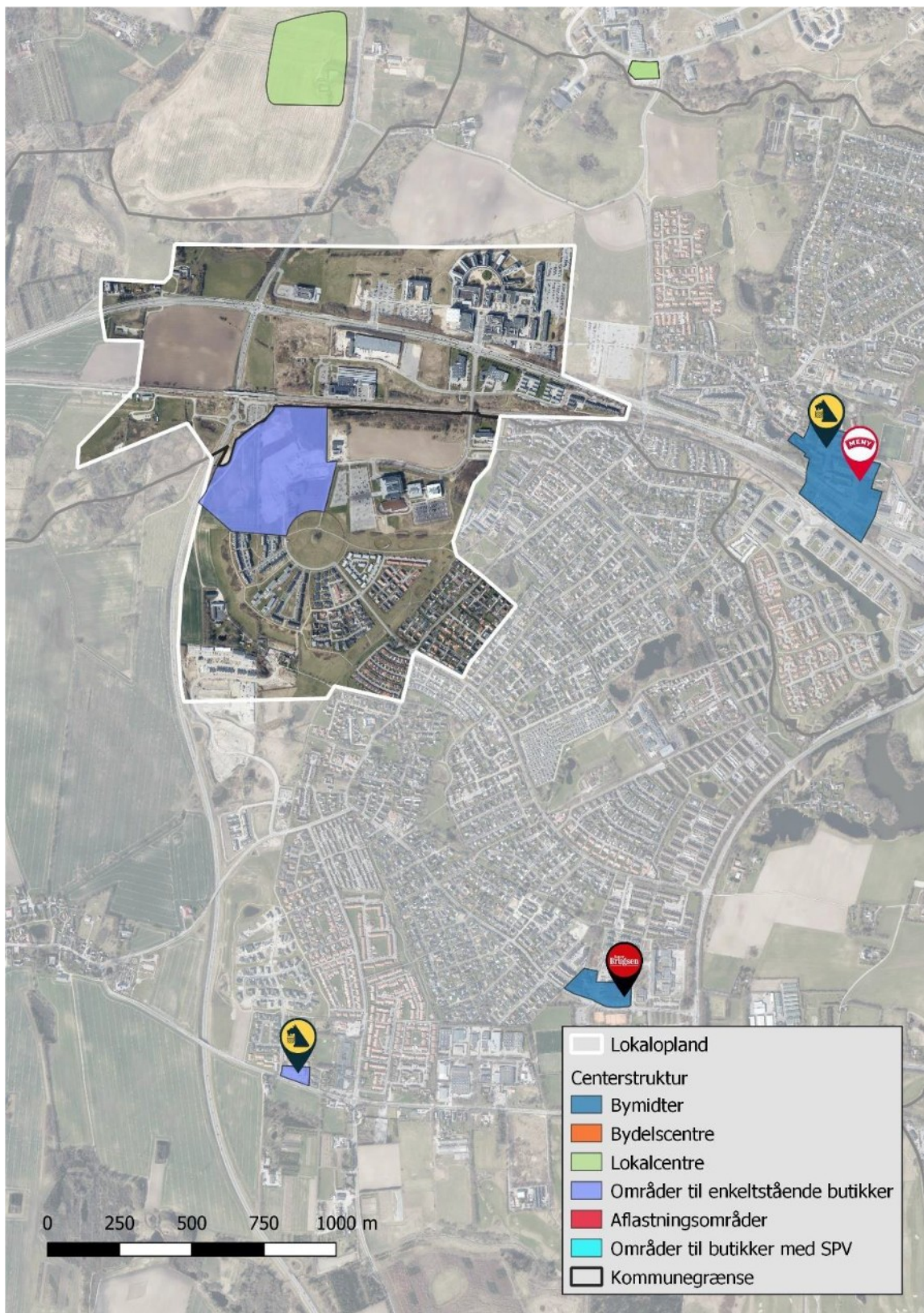
### **Eksisterende detailhandel**

Detailhandlen i Ballerup Kommune blev kortlagt i forbindelse med udarbejdelse af en detailhandelsredegørelse i 2019. Der er ikke kendskab til væsentlige ændringer af butiksstrukturen i dag, og derfor vurderes oplysninger om antal butikker, omsætning og handelsbalance at være retvisende.

Det fremgår af detailhandelsredegørelsen (s. 14), at Kildedal efter tilstrækkelig udbygning vil være attraktiv for placeringen af en stor dagligvarebutik og i mindre grad for udvalgsvarebutikker. Derfor gives der kun begrænsede udbygningsmuligheder til udvalgsvarebutikker i det nye bydelscenter i Kildedal.

### **Opland og kundegrundlag**

Oplandet til det nye bydelscenter ved Kildedal Station er beskrevet i detailhandelsredegørelsen (s. 15) – se oversigtskort på næste side. Oplandet er afgrænset ud fra den korteste afstand ad det fremtidige vejnet fra det nye centerområde til nærmeste eksisterende store dagligvarebutik. Mod nord og vest afgrænses oplandet af det åbne land. I praksis er oplandet dog ikke så skarpt afgrænset, fordi borgere forventeligt handler på tværs af oplandsgrænser.



Illustration, som viser den omtrentlige afgrænsning af oplandet til et nyt bydelscenter ved Kildedal St. (Illustration: COWI)

I oplandet bor der i dag ca. 1.300 borgere. Ifølge befolkningsprognoser 2021 for Egedal og Ballerup Kommune vil antallet af borgere i oplandet stige med ca. 4.500 borgere eller ca. 350 % i perioden 2021-2033.

Udviklingen i indbyggertallet, privatforbruget og nethandlen i oplandet er sammenholdt, og på den baggrund er borgernes samlede forbrugsgrundlag i dag og i 2033 beregnet. I detailhandelsredegørelsen (s. 19) fremgår, at der er vurderet en stigning i forbruget af både dagligvarer og udvalgsvarer, og at stigningerne primært begrundes i udbygningen af Kildedal.

### Arealbehov til Bydelscenter Kildedal

Stigningen i forbrugsgrundlaget medfører et arealbehov, der øges i takt med udbygningen af Kildedal. De nye arealrammer for bydelscentret i Kildedal fremgår i detailhandelsredegørelsen (s. 20) samt tabellen herunder:

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER FOR BYDELSCENTER		
	Arealramme (m <sup>2</sup> )	Maksimal butiksstørrelse (m <sup>2</sup> )
Dagligvarer	3.000	2.000
Udvalgsvarer	4.500	400
<i>I alt</i>	<i>4.500</i>	-

*Retningslinjer for Bydelscenter Kildedal (Tabel: COWI)*

Arealrammen for bydelscentret skal være afstemt med forbrugsgrundlaget i oplandet, herunder det forventede fremtidige forbrugsgrundlag. Det vurderes, at der i planlægningen som minimum skal være udlagt rammeområder til boligformål og til blandede byfunktioner (inkl. boliger), førend der kan udlægges detailhandelsareal, og det vurderes, at arealrammen skal være afstemt med omfanget af boliger, der muliggøres i rammeområderne.

### Tilgængelighed for forskellige trafikarter

Bydelscenter Kildedal vil få en beliggenhed ved Kildedal Station og nær rundkørslen Kildedalsvej/Tvæervej. Placeringen af et bydelscenter netop her medvirker til at sikre nem adgang til ny detailhandel for alle trafikarter, så transportafstandene i forbindelse med indkøb vil være begrænsede. Placeringen af bydelscentret understøtter ligeledes det generelle stationsnærhedsprincip i hovedstadsområdet, som handler om at sikre en tæt sammenhæng mellem byudvikling og infrastruktur, primært i form af kollektiv transport med tog, og dermed mindske trafikens negative konsekvenser i form af støj, luftforurening og trafikuheld.

I detailhandelsredegørelsen (s. 28) er forhold omkring tilgængeligheden for forskellige trafikarter beskrevet. Her fremgår, at området er trafikeret, og årsdøgnstrafikken (ÅDT) på Kildedalsvej godt 200 m nord for rundkørslen blev målt til ca. 15.300 køretøjer i 2019. ÅDT på Måløv Byvej blev målt til knap 8.100

køretøjer i 2020. Tallene kan være påvirket af nedlukninger og hjemmearbejde som følge af Corona, men indikerer alligevel, at mange borgere dagligt passerer området.

Med etableringen af store dagligvarebutikker vil der være et behov for parkering til kunder på cykel og i bil. Disponering af centerområdet, herunder antal parkeringspladser og vareleveringsforhold, afklares dog først i den efterfølgende, byggeretsgivende planlægning for Kildedal.

Den kollektive trafikbetjening af området er god i kraft af S-togsstationen, hvor også Bus 158 har stoppested. I takt med udbygningen af Kildedal øges passagergrundlaget og busbetjeningen vil blive forbedret.

Der er separat kombineret cykel- og gangsti langs Kildedalsvej og en stiforbindelse langs banestrækningen i retning mod Måløv. Der vil i de efterfølgende, byggeretsgivende lokalplaner for Kildedal blive fastlagt op til flere nye stiforbindelser, der forbinder Kildedal med tilstødende byområder, således at området bliver godt tilgængeligt for borgere til fods og på cykel.

### **Konsekvenser for bymiljøet**

Området med Bydelscenter Kildedal udgør arealer med spredte bebyggelser.

Det er et mål i Kommuneplan 2020, at kommunens bymidter skal være kendetegnede ved et koncentreret handelsmiljø, hvor butiksudbuddet medvirker til at skabe oplevelsesrige bymiljøer.

Det fremgår i detailhandelsredegørelsen (s. 10), at udviklingen af Kildedal vil styrke detailhandlen i bymidterne, fordi en del af de nye borgeres forbrug på detailhandel og serviceydelser vil blive lagt uden for Kildedal, herunder i butikker i de eksisterende bymidter – f.eks. på større indkøbsture eller på ture, hvor Ballerup bymidtes brede udbud af detailhandel, service, kultur mv. efterspørges.

### **Ændringer i Retningslinjer for detailhandel**

Med kommuneplantillægget foreslås rammer for detailhandel i Bydelscenter Kildedal fastlagt med et samlet bruttoetageareal på op til 4.500 m<sup>2</sup> til detailhandel inden for bydelscentret. Heraf må maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> udgøres af butikker til dagligvarehandel og maksimalt 2.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarerhandel. Den enkelte dagligvarebutik må højst være 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillægges op til 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter. Den enkelte butik til udvalgsvarer må højst udgøre 400 m<sup>2</sup> (inkl. personalefaciliteter).

# GRØNT DANMARKSKORT

## Revision af Grønt Danmarkskort

I juni 2017 vedtog Folketinget en ændring i Planloven, som indebærer, at kommunerne skal foretage en samlet planlægning for naturbeskyttelsesinteresser og lave et Grønt Danmarkskort. I forbindelse med det grønne danmarkskort, skal Kommunalbestyrelsen beskrive hvordan de vil prioritere og varetage naturbeskyttelsesinteresserne i kommunen.

Grøn Danmarkskort består af fire temaer:

1. Natur,
2. Potentiel natur,
3. Økologiske forbindelser og
4. Potentielle økologiske forbindelser.

Udpegningerne af økologiske forbindelser er i sin tid under udarbejdelsen af Kommuneplan 2020, hvor det nye planlovskrav om Grønt Danmarkskort fra 2017 blev implementeret for første gang, sket uden at afveje udpegningen mod eksisterende arealudpegninger i kommuneplanen. For Kildedal-området medførte dette, at dele af de allerede til erhvervsanvendelse udlagte områder sydvest for Kildedal Station samt områder nord for Måløv Byvej fejlagtigt blev udpeget til økologisk forbindelse.

De økologiske forbindelser reduceres i den nordlige og sydlige del af rammelokalplanområdet. Det vurderes, at det er muligt at opretholde funktionen som økologisk forbindelse i den resterende del.

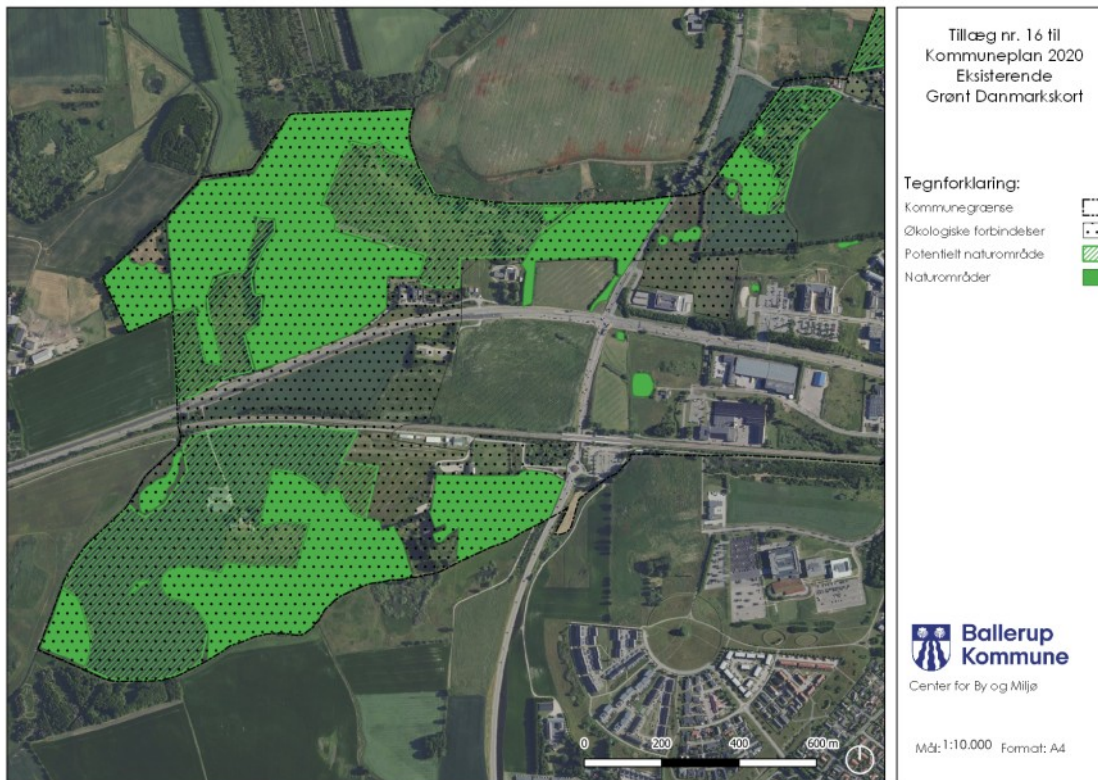
Der ændres desuden i naturkortlægningen ved to bevoksninger i den nordlige del af planområdet, der var udpeget som eksisterende natur. De mindre træbevoksninger skulle ikke have været udpeget, idet de ikke opfylder vejledningens kriterier for udpegning af skov.

Der vil i den videre planlægning for det nordlige område under udarbejdelse af byggeretsgivende planer ske en vurdering af bevoksningen ift. bevaringsværdige træer jf. Ballerup Kommunes træstrategi. Ligeledes vil der i samme forbindelse ved besigtigelse ske en opdateret afgrænsning af den beskyttede natur mod nord.

Ændringen af udpegningen berører de § 3-arealer, der er registreret i naturundersøgelserne i 2019. Syd for jernbanen er grænserne udpegning til Naturområder ændret som følge af nye feltregistreringer af §3-natur efteråret 2023. Dels er to mindre områder udtaget, da de ikke levede op kravene for

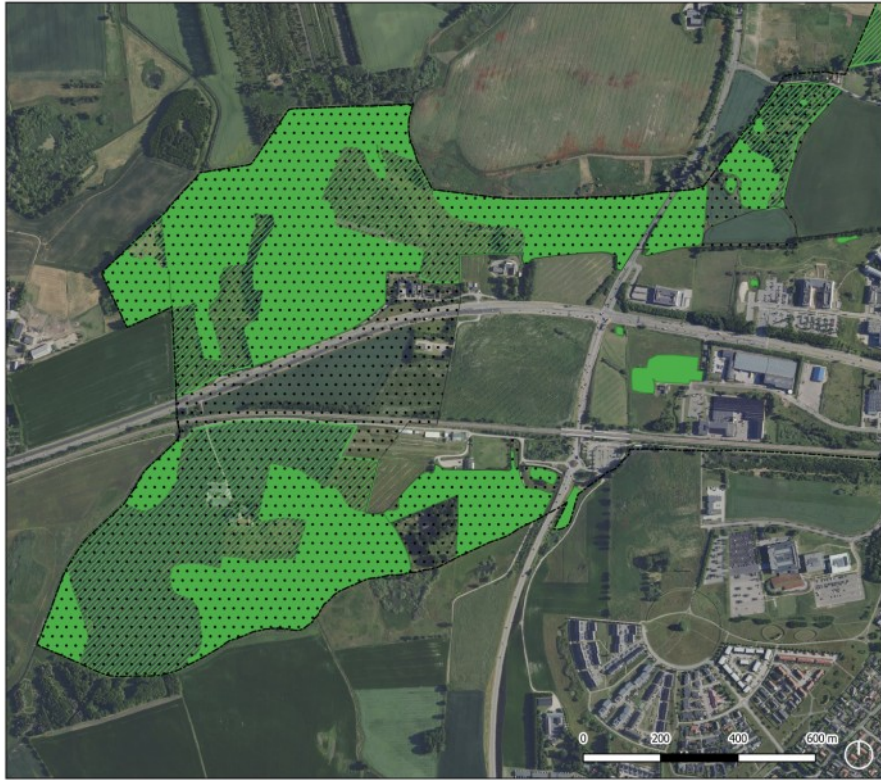
beskyttet natur, dels er et andet område udpeget som Naturområde, som ikke var det før, men som ved besigtigelse levede op til naturbeskyttelses lovens kriterier.

I dag ser afgrænsningen af Grønt Danmarkskort i Kommuneplan 2020 sådan ud:



Fremadrettet vil Grønt Danmarkskort se således ud for området omkring Kildedal (der er ikke udpeget potentielle økologiske forbindelser inden for området):





Tillæg nr. 16 til  
Kommuneplan 2020  
Nyt Grønt Danmarkskort

Tegnforklaring:

- Kommunegrænse
- Økologisk forbindelse
- Potentiele naturområder
- Naturområder



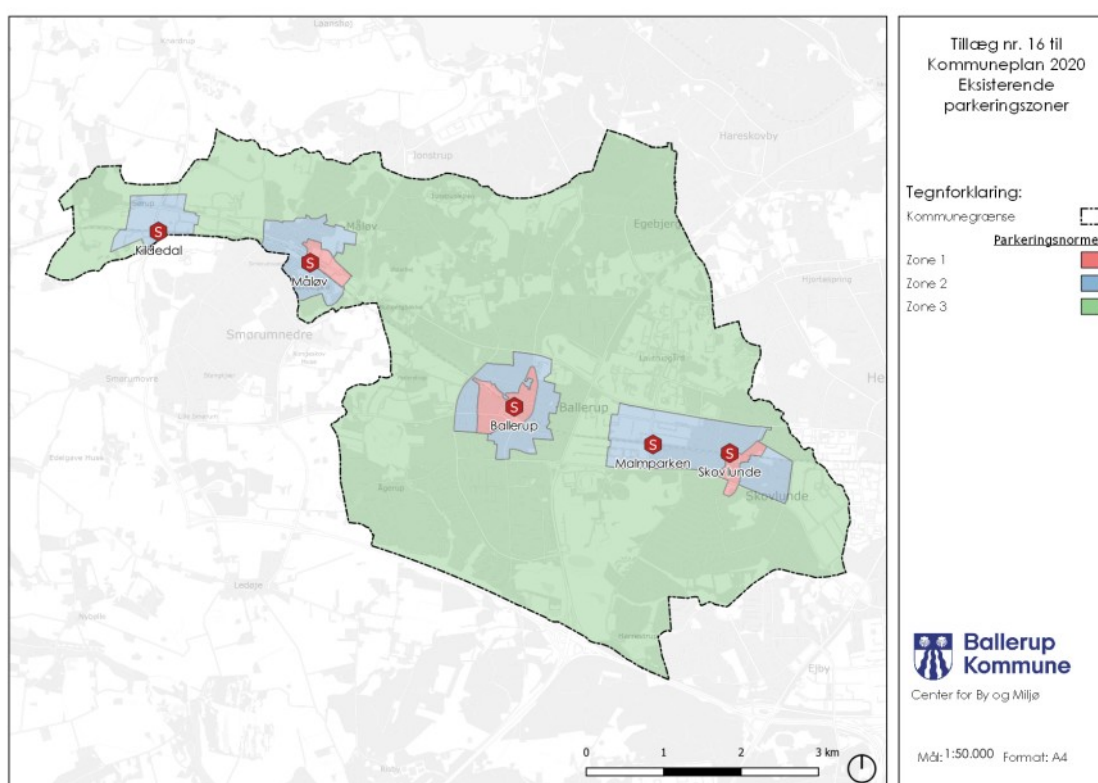
Center for By og Miljø

Måst: 1:10.000 Format: A4

# PARKERING

Ballerup Kommune arbejder med differentierede parkeringsnormer i kommunen, alt efter nærhed til S-togsstationerne. For at understøtte valg af kollektiv transport som primær transportform udlægges der færre parkeringspladser, jo tættere på en station et område er. Der er i alt udlagt 3 forskellige parkeringszoner:

- Zone 1 - Stationsnære bymidteområder
- Zone 2 - Stationsnære kerneområder
- Zone 3 - Arealer uden for zone 1 og zone 2



Byområdet omkring Kildedal Station har hidtil været omfattet af parkeringszone 2. For at understøtte ambitionen om en bæredygtig by, udlægges områderne umiddelbart tættest på Kildedal Station til parkeringszone 1.

Dette er i overensstemmelse med planlægningen omkring stationer i kommunen med blandede byfunktioner med mulighed for boliger, hvor der omkring Måløv, Ballerup og Skovlunde Station er udlagt stationsnære bymidteområder.

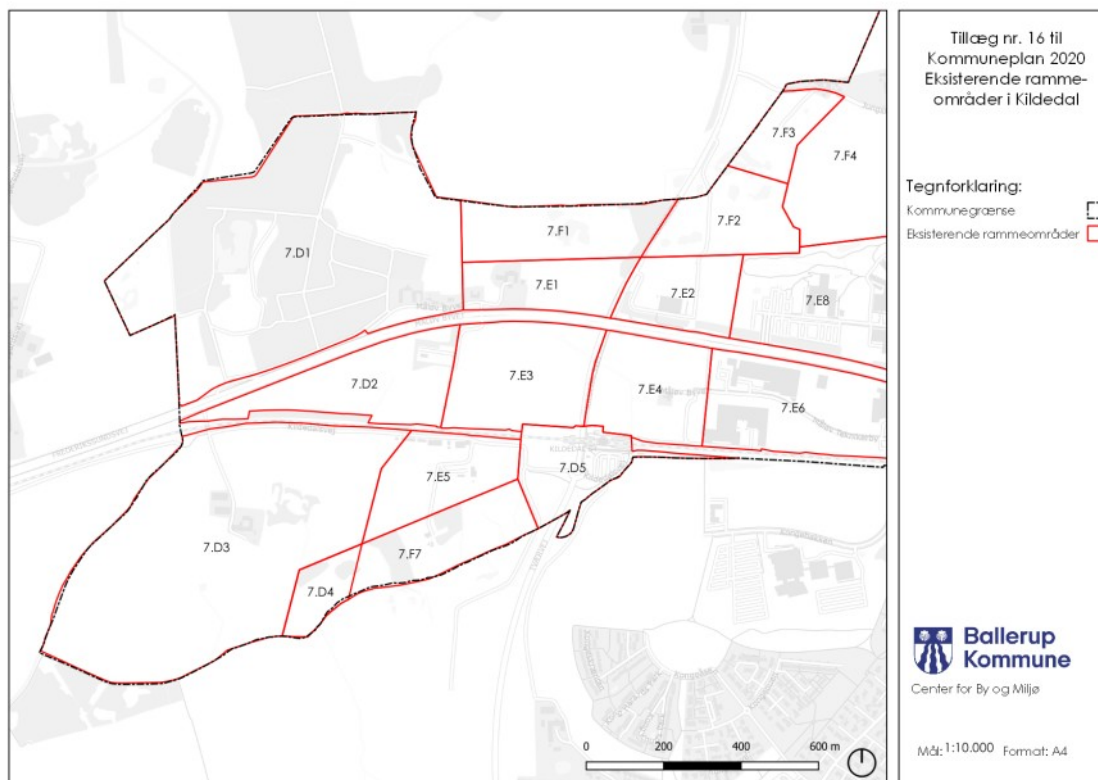
Derudover udpeges et mindre areal umiddelbart syd for Kildedal Station til parkeringszone 2 da det ved en fejl, som det eneste område i kommunen, ikke er omfattet af udpegning til parkeringszoner og på alle sider er omgivet af parkeringszone 2.

### **Ændringer i Rammer:**

I "Generelle rammebestemmelser" under overskriften "Parkering" ændres kortet for afgrænsningerne mellem parkeringszone 1 og parkeringszone 2, så området tættest på Kildedal Station er omfattet af zone 1.

# RAMMER

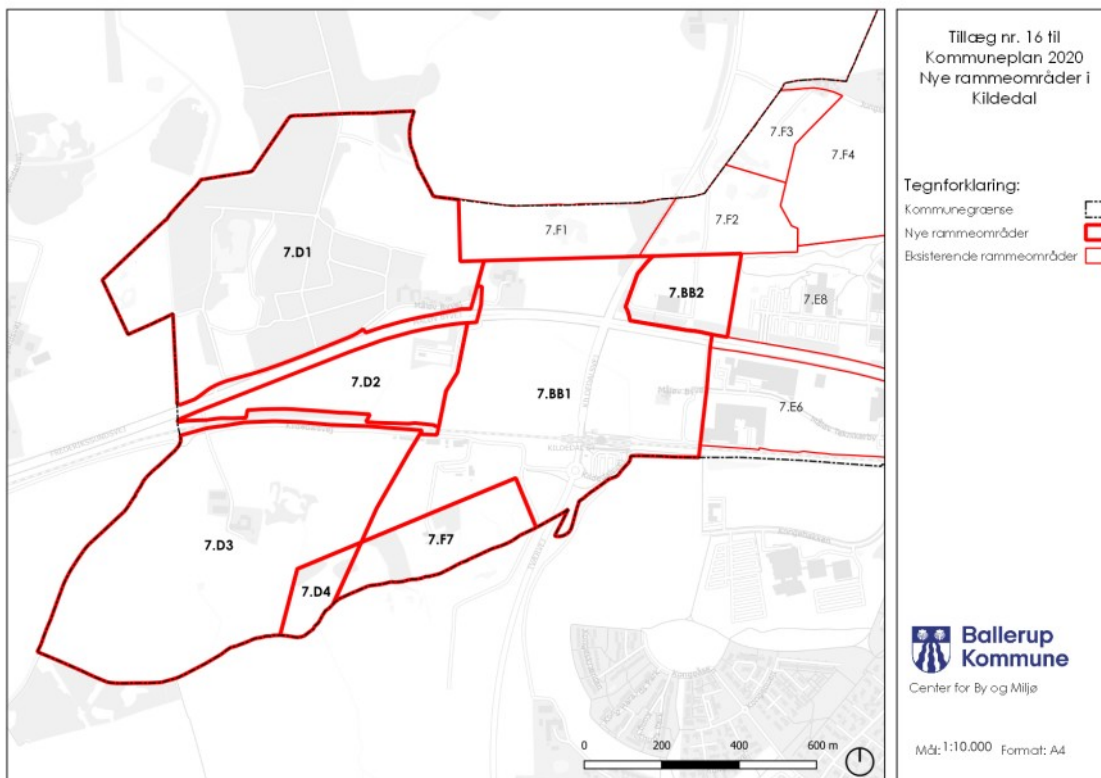
Der foretages en række ændringer i rammeområderne omkring Kildedal Station for at muliggøre udviklingen af en ny by i overensstemmelse med Helhedsplanen for en ny by ved Kildedal Station.



*Eksisterende rammeområder i området omkring Kildedal*

- En række eksisterende rammeområder, der udlægger området til erhverv og offentlige formål, aflyses og erstattes af nye rammeområder.
- Rammeområderne erstattes af to rammeområder, der udlægger området til blandede byfunktioner. Ét rammeområde udlægges med mulighed for boliger, mens ét område udlægges uden mulighed for boliger af hensyn til virksomhed af national interesse i nærheden.
- Der fastsættes nye bebyggelsesprocenter og maksimale højder/etageantal for området omfattet rammeområder til blandede byfunktioner.
- En række rammeområder i transportkorridoren øst for Kildedal by udvides, for at følge den fastsatte afgrænsning af transportkorridoren.
- Afgrænsningen mellem et rammeområde til grønne, rekreative og klimaformål og et rammeområde til transportkorridor syd for jernbanen, får sine afgrænsninger ændret. Rammeområdet til grønne, rekreative og klimaformål var forkert afgrænset og overlappede område til transportkorridor, mens rammeområdet til transportkorridor omfattede et område der ikke var udlagt til dette. Afgrænsningerne ændres så de følger grænsen af transportkorridoren.
- En række rammeområders afgrænsning ændres mod kommunegrænsen, så denne følges.

Der udlægges med ændringer i rammeområder ikke nye områder til byudvikling, da området for den fremtidige Kildedal By, enten allerede er beliggende i byzone eller på forhånd er udlagt til fremtidig byzone.



Fremtidige rammer i området omkring Kildedal

# INDKALDELSE AF IDÉER OG FORSLAG

Ballerup Kommune har af to omgange indkaldt til ideer og forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2020, i perioden juni-august 2022 og i april 2023.

I juni-august 2022 blev der indkaldt til ideer og forslag på baggrund af ønsket om at udlægge en række nye rammeområder i Kildedal, der ville udlægge området til blandede byfunktioner for at muliggøre en byudvikling på baggrund af helhedsplan for området der indkom i alt 15 svar, blandt andet fra en række borgere, virksomheder, organisationer, styrelser og nabokommuner.

I april 2023 blev der igen indkaldt til idéer og forslag, blandt andet på baggrund af ændringer i en række udpegninger i Grønt Danmarkskort, detailhandelsstruktur, ændrede rammeudpegninger og bebyggelsesprocenter. Der indkom i alt 6 svar i perioden fra borgere, virksomheder og organisationer.

# FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

I dette afsnit redegøres for forholdet til anden overordnet planlægning og lovgivning.

# LANDSPLANDIREKTIVER OG NATIONALE PLANER

## **Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet**

Ifølge landsplandirektivet skal ændringer i bydelscentrenes afgrænsning tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Tillægget er udarbejdet i overensstemmelse med landsplandirektivets krav (se også afsnittet 'Planlægning for detailhandel').



# FINGERPLAN 2019

Tillægget er udarbejdet i overensstemmelse med Fingerplan 2019, herunder dens krav til planlægningen i det ydre storbyområde samt inden for de stationsnære kerneområder. Det indebærer hensyn til infrastrukturen, den kollektive trafikbetjening og funktionernes tæthed og/eller intensive karakter. Med udvidelsen af rammeområdet gives mulighed for at anvende et centralt beliggende område med god tilgængelighed til blandede byfunktioner, herunder butikker, service, erhverv og kontorer.

## **Transportkorridor og ydre grøn kile**

Med de nuværende rammer, som er omfattet af ydre grøn kile samt transportkorridor i Fingerplanen, er der mulighed for at etablere flere forskellige typer af anlæg med henblik på fritidsaktiviteter i områder. Etablering af vandhåndtering/klimatilpasning uden reelle tekniske anlæg, herunder befæstede arealer, og enkle fritidsanlæg, såsom stier, belysning og shelters, forudsætter landzonetilladelser og etablering af eventuelle anlæg på fjernelsesvilkår.

Fingerbystrukturen indebærer, at områderne mellem byfingrene skal friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige formål, og skal fastholdes som grønne kiler til regionale fritidsformål. Med "ikke-bymæssig friluftsanvendelse" forstås arealer og anlæg, som nævnt foroven, der er naturligt knyttet til en placering i landområdet, som forudsætter landzonetilladelse eller en lokalplan til bebyggelse og anlæg.

I de dele af de grønne kiler, som ikke er omfattet af arealreservationer til transportkorridorer, kan der etableres anlæg til klimatilpasning, som er nødvendige på grund af nedbør, havvandsstigninger eller forøget stormflodsrisiko. Det forudsættes, at sådanne anlæg ikke forringer og i videst muligt omfang styrker natur og vilkår for friluftsliv. Det kan fx være regnvandssøer og kanaler, der kan bidrage til en øget rekreativ værdi af de grønne kiler, eller nedgravning af tekniske anlæg, fx spildevandsanlæg, som kun i beskedent omfang kræver synlige installationer på overfladen. En midlertidig deponering af regnvand i de grønne kiler kan fungere som midlertidige nedsivningsanlæg og medvirke til en sikring af den fremtidige grundvandsressource.

Transportkorridorens landzonearealer skal friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme. Planlægning i transportkorridoren er således reserveret til transportkorridorformål.

Midlertidige bygninger og anlæg – ud over nye bygninger og anlæg, som er nødvendige for landbrugsformål – kan placeres i transportkorridoren, når der i forbindelse med landzonetilladelsen tinglyses vilkår for de pågældende bygninger og anlæg, så de kan fjernes uden udgift for det offentlige, hvis arealet senere tages i brug til anlæg af konkret planlagt overordnet trafikale infrastruktur eller tekniske anlæg.

Ved afgørelsen af om nybyggeri, anlæg eller ændret arealanvendelse har midlertidig karakter, kan der lægges vægt på, om bebyggelse eller anlæg er en let og mindre omkostningsfuld konstruktion, der relativt nemt kan fjernes, og om der er tale om lette konstruktioner og materialer.

For arealer i grønne kiler inden for transportkorridoren må de statslige anlægsmyndigheder, herunder Vejdirektoratet, og Energinet.dk, høres ved eventuelle kommunale planer og tilladelser om anlæg til klimatilpasning. Anlæg, der væsentligt vanskeliggør eller fordyrer eventuelle senere infrastrukturanlæg, pålægges normalt en fjernelsesklausul.

# 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). Planen afvander til Roskilde Fjord, som også er Natura 2000-område, og det vurderes ikke at skade området.

Planens indhold vurderes ikke at påvirke de internationale naturbeskyttelsesområder.

# NATURA 2000-OMRÅDER

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Planområdet ligger ca. 3,5 km fra Natura 2000 område nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som består af Habitatområde H123 og Fuglebeskyttelsesområde F109.

Planområdet ligger ca. 6 km fra arealer ved Gundsømagle Sø, som indgår i Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, som består af Habitatområde H120 og H199 og Fuglebeskyttelsesområde F105 og F107. Planområdets overfladevand afvander naturligt via vandløbene Sørup Rende og Værebros Å ligeledes til dette Natura 2000-område, med Værebros Å's udløb i Roskilde Fjord lige nord for Jyllinge Nordmark.

Der er redegjort for påvirkningen af Natura 2000 området i den tilhørende miljørapport.

## 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, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Der er udført undersøgelser af bilag IV-arter i området i 2020 og 2021, og der er foretaget yderligere undersøgelser i 2022 samt 2023.

Inden for rammelokalplanens afgrænsning og umiddelbart omkring er der registreret levesteder for flere bilag IV-arter, herunder spidssnudet frø, markfirben og flagermus. Der skal derfor tages særligt hensyn til disse arter og deres levesteder ved etablering afværgeforanstaltninger, der sikrer, at den økologiske funktionalitet er intakt for den specifikke art under og efter lokalplanens realisering.

Der er redegjort for påvirkningen af bilag IV arter i den tilhørende miljørapport.

# SPILDEVANDSPLAN

Kildedal By er, jf. Spildevandsplan 2017 – 2027, delvist udlagt til separatkloakering. Der er udarbejdet et tillæg nr. 4. til Spildevandsplanen, da oplandsgrænserne skal ændres til at omfatte hele det nye byudviklingsområde. Med tillægget til Spildevandsplanen bliver der mulighed for at oprette private spildevandslav i Kildedal By.

Novafos har forsyningspligt frem til den enkelte ejendoms grundgrænse eller spildevandslavs afgrænsning, og grundejere/spildevandslav har tilslutningspligt. Spildevandet skal ledes særskilt til Måløv Renseanlæg. Grundejer skal inden for egen matrikel forsinke den del af regnvandet, som overskrider den maksimale afløbskoefficient. Novafos ejer og drifter hovedkloak frem til de enkelte grundgrænser. Grundejer/spildevandslav er ejer- og driftsansvarlig for kloaksystem inden for egen grundgrænse.

I henhold til spildevandsplanen er lokalplanområdet udpeget som henholdsvis 'mindre egnet til nedsivning' og 'ikke egnet til nedsivning'. Derfor er nedsivning ikke oplagt som primær regnvandshåndteringsmodel inden for rammelokalplanområdet.

I stedet skal regnvand i hele Kildedal By så vidt muligt håndteres på overfladen i naturlige og permeable åbne regnvandstraceer, som løber gennem området, hvorved regnvandet forsinkes og nedsiver inden tilledning til Novafos' regnvandsbassin. Regnvandstracéerne kan bestå af åbne naturlige render, regnvandsbassiner, vejbede og beplantede grøfter. Derudover må der anvendes permeable og semipermeable belægninger og underjordiske regnvandsbassiner. Brug af traditionelle rørsystemer begrænses til at blive brugt for at undgå påvirkning af §3- natur, bilag IV-arter og grundvand samt ved underføring af systemer under fx jernbanetrace og veje.

Disse løsninger er i overensstemmelse med spildevandsplanens mål om håndtering af regnvand i blå- og grønne løsninger.

Der afledes regnvand samt oprenset grundvand fra en pumpestation i området til to kommunegrænse-vandløb, og regnvand fra både Ballerup og Egedal Kommuner kommende bydele vil blive ledt til samme recipienter. Regnvandet fra Kildedal By afleder naturligt til henholdsvis Sørup Rende og Engagerrenden, der begge har udløb i Værebros Å. Der er derfor udarbejdet en samlet Regnvandshåndteringsstrategi for Ballerup og Egedal Kommunes byudviklingsområder, som er miljøvurderet sammen med de to tillæg til Spildevandsplanerne for den kommende byudvikling i begge kommuner.

I tillægget til spildevandsplanen er der udlagt arealreservationer til bassiner placeret uden for Kildedal By. Novafos vil i forbindelse med den senere planlægning sikre, at regnvandsbassiner etableres i overensstemmelse regnvandshåndteringsstrategien så vidt muligt, og at regnvandsbassinerne placeres og dimensioneres således, at udledningen herfra ikke vil hindre målopfyldelse i recipienter og således at regnvandsbassinprojekterne undgår eller imødegår væsentlig påvirkning af bilag IV-arter.

# KLIMATILPASNING

I Kommuneplan 2020 er der givet retningslinjer for hvordan hvordan de øgede nedbørsmængder skal håndteres i Ballerup Kommune. Det fremgår således, at regnvand fortrinsvis skal tilbageholdes så meget som muligt egen grund/projekt f.eks. ved nedsivning, genbrug eller lokal afledning til grøfter og regnvandsbassiner.

Det kan eksempelvis ske ved:

- krav til maksimal befæstelse,
- tage beklædt med vegetation,
- etablering af lokale bassiner, regnvandsrender, vådområder
- at veje, stier, legepladser, p-pladser, forpladser indrettes til midlertidige
- bassiner i særlige situationer
- minimums sokkelhøjde og terrænregulering
- højere kantsten.

Det fremgår endvidere, at der skal søges fælles løsninger for privat, forsyning og kommune, og sørge for, at løsninger et sted forbedrer situationen andre steder, og aldrig forværrer denne. De fælles regnvandsløsninger skal, hvor det hydraulisk er bedst, håndteres lokalt, og gerne i enten våd- og naturområder eller på alternativ vis, og hvor til- og afledningen sker kontrolleret. Alle udledninger til recipient skal ske med forsinkelse og rensning i overensstemmelse med recipientens målsætning.

Når der byfortættes eller sker ændringer i bygninger, infrastruktur mv. i eksisterende by-, bolig- og erhvervsområder skal dette ske, så oversvømmelsesrisikoen reduceres både for det enkelte projekt og området som helhed. Dette kan fx være ændring af vejprofil så denne kan fungere som magasin og/eller skybrudsvej, eller lade viadukter oversvømme og bruge som bassiner, regulere sokkelhøjden, terrænregulere. Herudover skal eksisterende grundejere orienteres om, problemerne i området, og hvordan de kan sikre deres ejendom og anlæg mod disse både direkte og i form af kampagner. Virksomheder med lagring af farlige stoffer skal orienteres om oversvømmelsestilpasset håndtering og opbevaring af farlige stoffer både direkte og i form af kampagner.

Det skal ved brug af naturlige søer og vandhuller som forsinkelsesbassiner så vidt muligt sikres, at der før tilledning sker tilbageholdelse af miljøfremmede stoffer samt næringsstoffer, således at den økologiske tilstand og biodiversitet fastholdes eller øges.



## **Skybrud**

Kildedal By skal indrettes, så den er beskyttet mod en 100- års hændelse (med en varighed på 12 timer) om 100 år.

Skybrud er behandlet i regnvandshåndteringsstrategien i forhold til overløb fra Novafos' regnvandsbassiner. Ved skybrud inden for bydelene skal sikres, at strømningsveje tilrettelægges, så der ikke sker ødelæggelse af bygninger, infrastruktur, §3 beskyttet natur og bilag IV- arter. Skybrud skal sikres i forhold til det enkelte byggefelt, og eksisterende bebyggelse/byggefelter i takt med de etableres. Etablering af lavninger til forsinkelse af skybrudsvand inden for byggefelterne, hvorfra dette kan nedsive eller aflede langsomt, kan indtænkes i skybrudsløsninger.

Grundejere bør dokumentere, at bebyggelse inden for et lokalplanområdet ikke forårsager ødelæggende oversvømmelser fra skybrud på bygninger, infrastruktur, §3- beskyttet natur og bilag IV-arter, hverken i eget projekt eller allerede etablerede projekter.

## VIRKSOMHEDER AF NATIONAL BETYDNING

Området omfattet af Kommuneplantillæggets rammeområde 7.BB2 er umiddelbar nabo til en virksomhed af national interesse, i form af Novo Nordisks Måløv-site og inden for rammeområdet er en eksisterende virksomhed, som er blevet opkøbt af Novo Nordisk. Rammeområde 7.BB2 for stationsnært kerneområde til blandede byfunktioner ved Måløv Byvej og Knardrupvej udlægger områdets anvendelse til blandede byfunktioner, herunder erhverv, rekreative formål m.v. For at forhindre, at virksomheder af national interesse kan blive stillet overfor skærpede miljøkrav må der ikke opføres/indrettes miljøfølsomme anvendelser, for eksempel boliger, inden for rammeområdet.

Novo Nordisk vurderes ikke at have aktiviteter som vil blive begrænset, i forhold til den fremtidige anvendelse af området jf. plangrundlaget.

## STØJ

Dele af rammeområderne, der udlægges til blandede byfunktioner, påvirkes af vejstøj fra især Måløv Byvej og Kildedalsvej, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse overskrides.

Det er i rammeområdernes bestemmelser fastsat at de kommende, byggeretsgivende lokalplaner skal fastsætte bestemmelser om foranstaltninger, der sikrer den fremtidige anvendelse et støjniveau, under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.

# MILJØVURDERING

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med formålet at fremme bæredygtig udvikling.

Der er foretaget en screening af forslag til Lokalplan 201 og Tillæg nr. 16 i henhold til Miljøvurderingsloven, Bekendtgørelse nr. 3 af 04/01/2023. I screeningen er det vurderet, om planforslagene kan få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra en række forhold, som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv m.v.

Ballerup Kommune har på baggrund af screeningen truffet afgørelse om, at lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal miljøvurderes. Der er gennemført en afgrænsning af hvilke emner, miljørapporten skal behandle, og berørte myndigheder er hørt om afgrænsningen inden miljøvurderingen er gennemført.

Miljørapportens indhold er afgrænset til at være en belysning af følgende emner:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Jordbund og arealanvendelse
- Vand
- Klimatiske faktorer og luft
- Materielle goder
- Kulturarv
- Landskab

Miljøvurderingerne foretages ud fra en 0-alternativ. 0-alternativet er scenariet, hvor plangrundlaget ikke vedtages endeligt, og hvor de gældende planer for området dermed er gældende, herunder deres anvendelsesmuligheder og bestemmelser. Planområdet indeholder både kommuneplanrammer for erhverv og offentlige formål og to lokalplaner.

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der fremlægges offentligt i 8 ugers høring sammen med lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplantillæg.

Når den offentlige høring er afsluttet, udarbejdes en sammenfattende redegørelse, jf. miljøvurderingslovens § 13.

Se **Bilag 1** for miljørapport.

# ÆNDRINGER

I dette afsnit angives de ændringer der med tillægget indføres i Kommuneplan 2020 i forhold til:

- Detailhandel
- Almene boliger
- Grønt Danmarkskort
- Parkering
- Rammer for lokalplanlægningen

# ALMENE BOLIGER

## HOVEDSTRUKTUR

Der tilføjes et nyt afsnit 'Krav om almene boliger' under overskriften "Boliger".

Der tilføjes teksten:

For at sikre en alsidighed i boligsammensætningen vil Ballerup Kommune i nye boligområder og områder med blandede byfunktioner kunne stille krav om etablering af almene boliger inden for et samlet lokalplanområde. Et krav vil blive nærmere specificeret i kommuneplanens rammer og byggeretsgivende lokalplaner for det pågældende område.

## RETNINGSLINJER

I retningslinjerne indføres der et nyt afsnit: 'Almene Boliger', hvor følgende tilføjes:

Ved planlægning for nye, større boligområder skal der tages stilling til, om der i området skal være almene boliger. Planlægges der for almene boliger, skal der i rammerne for lokalplanlægning tages stilling til dels andelen af almene boliger og dels, hvorvidt andelen af de almene boliger skal opgøres i antal boligenheder og/eller etageareal. Andelen af almene boliger kan enten indskrives i de enkelte rammeområder eller i de generelle rammebestemmelser, hvis andelen skal bestemmes på tværs af flere områder.

## RAMMER

Under de generelle rammebestemmelser tilføjes et nyt afsnit "Almene boliger", hvor følgende tilføjes:

### Kildedal By

I Kildedal By kan der stilles krav om at etablere følgende andel almene boliger indenfor de områder som er vist på kort nedenfor:

**Område 1:** Minimum 5.000 m<sup>2</sup> almene boliger for området samlet set.

**Område 2:** Minimum 5.000 m<sup>2</sup> almene boliger for området samlet set.

**Område 3:** Der skal etableret et proportionalt antal almene boliger jf. andelen i den resterende del af Kildedal.





# DETAILHANDEL

## HOVEDSTRUKTUR

I afsnittet 'Bydelscentre' under overskriften "Detailhandel", ændres første sætning til:

Ballerup Kommune har tre bydelscenter-udpegninger: Lautrupcentret, Hedegårdens Butikcenter og Bydelscenter Kildedal.

Der tilføjes følgende tekst nederst i samme afsnit:

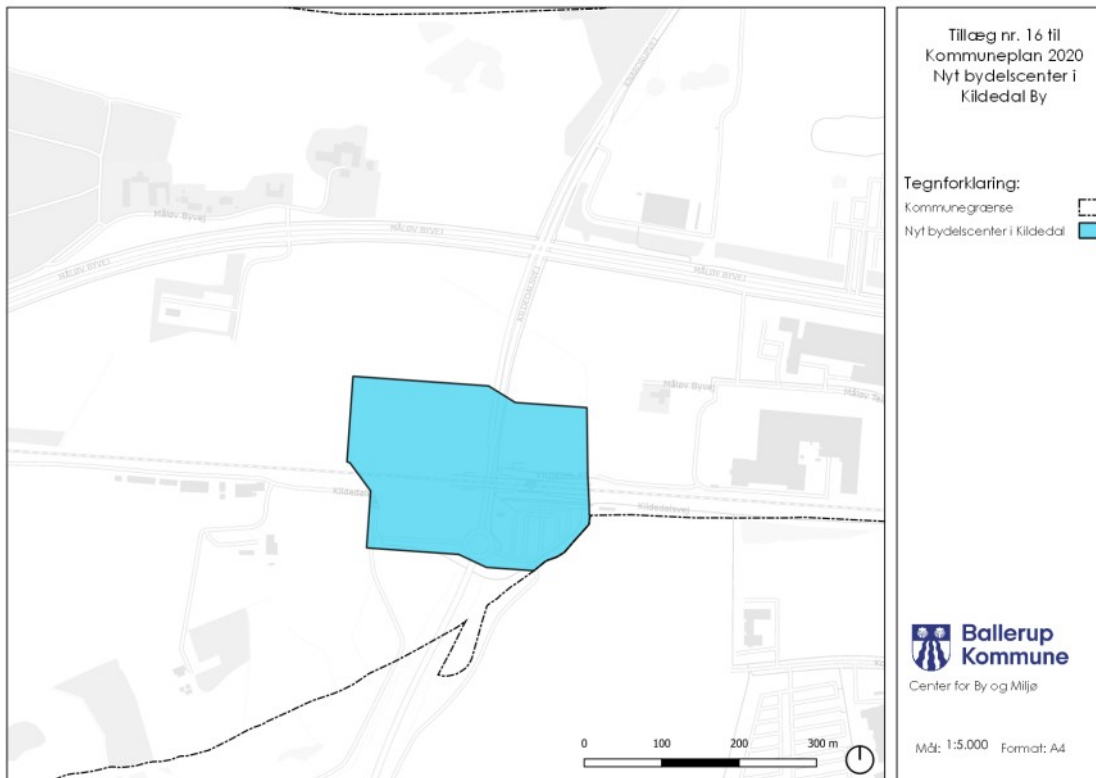
### **Bydelscenter Kildedal**

Bydelscenter Kildedal er beliggende centralt i den nye by, Kildedal. Når Kildedal er fuldt udbygget, vil byen rumme ca. 2.000 boliger og op til 5.000 nye arbejdspladser. Området i og omkring det nye bydelscenter vil blive Kildedals naturlige centrum med butikker, caféer, restauranter, service, boliger, erhverv, kulturtilbud m.v. Placeringen af bydelscentret i direkte tilknytning til S-togsstationen vil desuden gøre området til et naturligt knudepunkt for persontransport.

Målene for udvikling af bydelscenter Kildedal er,

- at give mulighed for opførelse af et nyt bydelscenter med dagligvare- og udvalgsbutikker, caféer, restauranter og service m.v., som understøtter et bredt butiksudbud og oplevelsesrige bymiljøer.

Afgrænsningen af udpegning til "Bydelscenter" på kortet over kommunens detailhandelsstruktur ændres, så nedenstående område tilføjes:



## RETNINGSLINJER

I afsnittet "Retningslinjer for bymidter og bydelscentre" under overskriften "Detailhandel" tilføjes:

Der er udpeget tre bymidter Ballerup, Skovlunde og Måløv og tre bydelscentre Lautrupcentret, Hedegårdens Butikcenter og Bydelscenter Kildedal.

I tabellens afsnit "Bydelscentre" under overskriften "Detailhandel" tilføjes følgende.

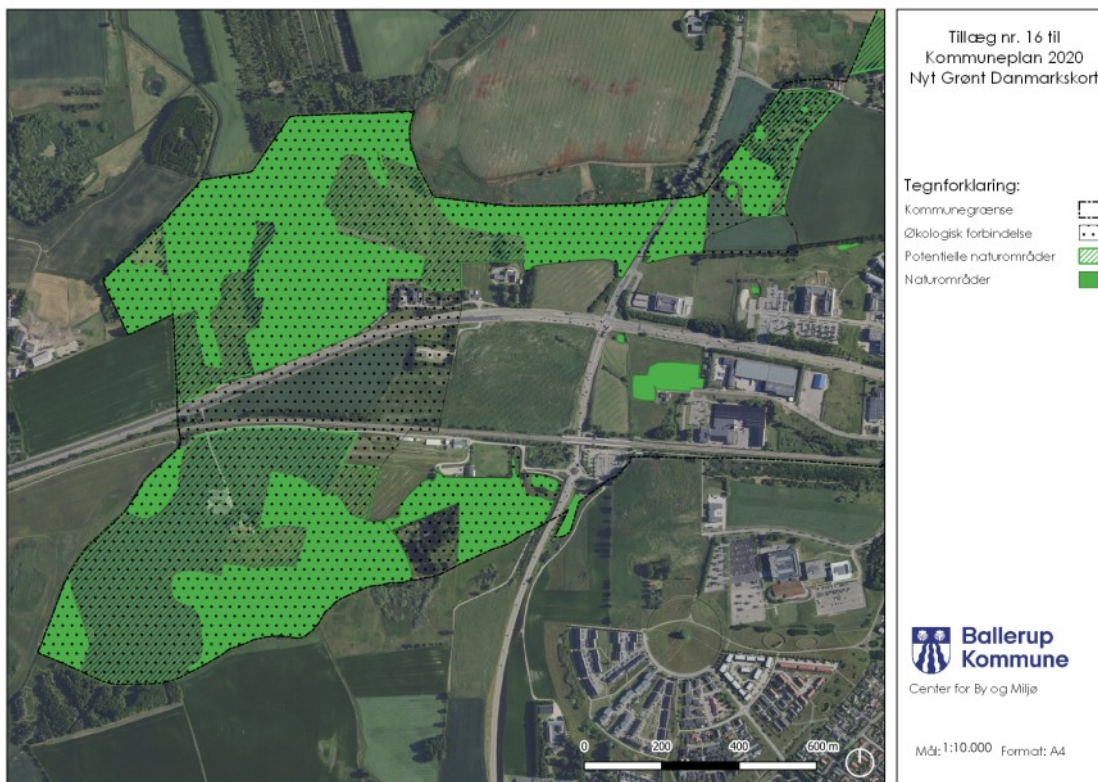
	Ramme	Maks. butiksstørrelser		Bemærkninger
		Dagligvarer (m <sup>2</sup> )	Udvalgsvarer (m <sup>2</sup> )	
<b>Bydelscenter Kildedal</b>				
Rammeområde 7.BB1	4.500 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	



# GRØNT DANMARKSKORT

## RETNINGSLINJER

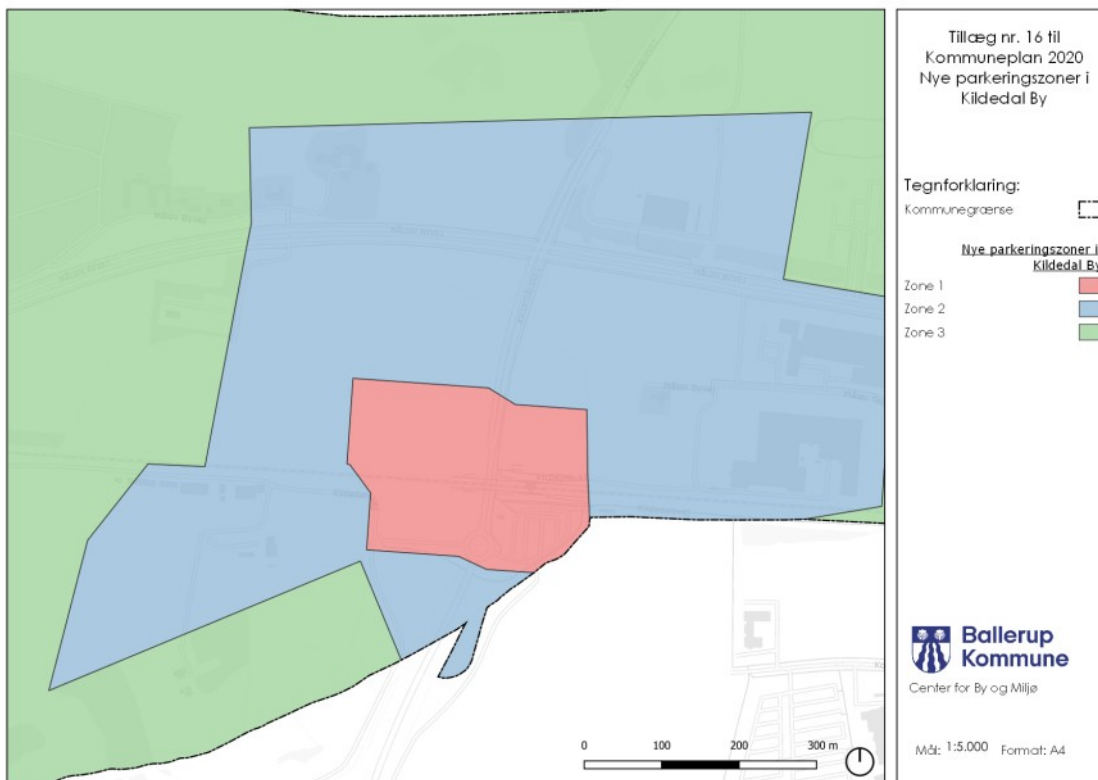
Under overskriften Grønt Danmarkskort ændres kortet for området omkring Kildedal så det ser således ud:



# PARKERING

## RAMMER

I de "Generelle rammebestemmelser" under overskriften "Parkering" ændres udpegningen ved Kildedal By så det ser ud som nedenfor:



# RAMMER

## **Ændringer i Rammer:**

I forbindelse med vedtagelsen af tillægget sker der en række ændringer i rammerne for lokalplanlægning, så der fremadrettet vil være følgende rammeområder:

### **7.BB1 – Stationsnært kerneområde til blandede byfunktioner ved Kildedal Station**

Rammen samler de nuværende rammeområder; 7.D5 og 7.E4 samt dele af rammerne; 7.E1, 7.E3 og 7.E5, til én samlet ramme. Den nye ramme udlægger områdets anvendelse til blandede byfunktioner, herunder boliger, almene boliger, detailhandel, rekreative formål m.v. Desuden ændres de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Den planlagte zone er byzone. Til de særlige bestemmelser tilføjes, at der i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner skal fastsættes bestemmelser om foranstaltninger, der sikrer den fremtidige anvendelse et støjniveau under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.

### **7.BB2 – Stationsnært kerneområde til blandede byfunktioner ved Måløv Byvej og Knardrupvej**

Rammen erstatter det nuværende rammeområde; 7.E2. Den nye ramme udlægger områdets anvendelse til blandede byfunktioner, herunder erhverv, rekreative formål m.v. Inden for rammeområdet er en eksisterende virksomhed, som er af national interesse. For at forhindre, at virksomheder af national interesse kan blive stillet overfor skærpede miljøkrav må der ikke opføres/indrettes miljøfølsomme anvendelser, fx boliger, inden for rammeområdet. Desuden ændres de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Den planlagte zone er byzone. Til de særlige bestemmelser tilføjes, at der i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner skal fastsættes bestemmelser om foranstaltninger, der sikrer den fremtidige anvendelse et støjniveau under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.

### **7.D1 – Transportkorridor i Sørup**

Rammen fastholdes. Dog tilføjes et punkt om transportkorridoren i afsnittet 'Særlige bestemmelser'. Den geografiske afgrænsning af rammeområdet udvides mod øst, så rammeområdet fremadrettet omfatter en mindre del af den tidligere ramme; 7.E1. Den planlagte zone er landzone.

### **7.D2 – Transportkorridor mellem Måløv Byvej og jernbanen**

Rammen fastholdes. Dog tilføjes et punkt om transportkorridoren i afsnittet 'Særlige bestemmelser'. Den geografiske afgrænsning af rammeområdet

udvides mod øst, så rammeområdet fremadrettet omfatter en mindre del af den tidligere ramme; 7.E3. Den planlagte zone er landzone.

#### **7.D3 - Transportkorridor syd for jernbanen**

Rammen fastholdes. Dog tilføjes et punkt om transportkorridoren i afsnittet 'Særlige bestemmelser'. Den geografiske afgrænsning af rammeområdet udvides mod øst, så rammeområdet fremadrettet omfatter en mindre del af den tidligere ramme; 7.E5. Den planlagte zone er landzone.

#### **7.D4 – Transportkorridor ved Kildedal**

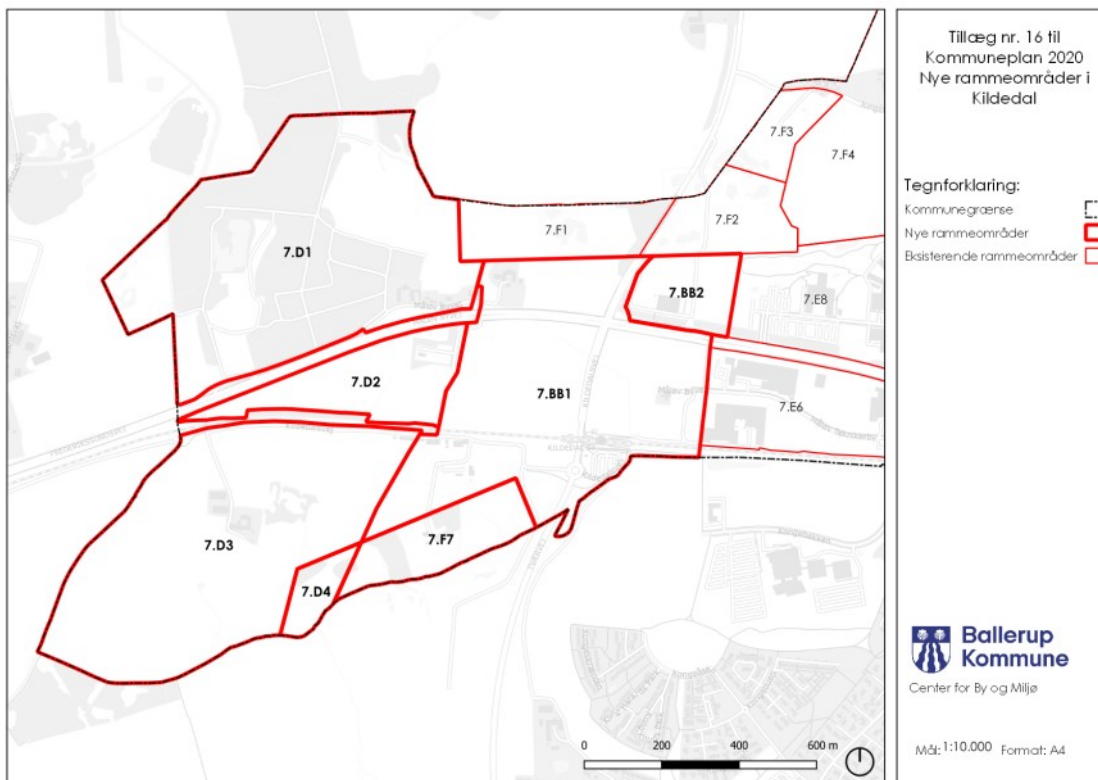
Rammen fastholdes, hvad angår bestemmelser, men den geografiske afgrænsning ændres så den følger udpegningen til transportkorridor og dermed indskrænkes en smule. Der tilføjes et punkt om transportkorridoren og ydre grøn kile i afsnittet 'Særlige bestemmelser'. Den planlagte zone er landzone.

#### **7.F7 - Landskabsområde til grønne, rekreative og klimaformål sydvest for Kildedal Station**

Rammen fastholdes. Dog indsnævres den geografiske afgrænsning af rammeområdet, så den i det statslige plandatasystem er registeret korrekt, og der dermed ikke længere er et overlap til ramme 7.D4 og transportkorridor. Afgrænsningen følger fremadrettet udlægget til transportkorridor. Den planlagte zone er landzone.

#### **Afgrænsning mod kommunegrænsen**

Rammeområde 7.D1, 7.D3, 7D4 og 7.F7 tilrettes så deres afgrænsning følger kommunegrænsen.





## 7.BB1 - STATIONSNÆRT KERNEOMRÅDE TIL BLANDEDE BYFUNKTIONER VED KILDEDAL STATION



---

### ANVENDELSE

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, større rekreativt område, nærrekreativt område, område til offentlige formål, vejanlæg, stianlæg**

Området kan også anvendes til jernbane og station.

Der kan i kommende byggeretsgivende lokalplaner indenfor området stilles krav om almene boliger, jf. afsnittet "Almene boliger" i de generelle rammebestemmelser.

---

### ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

---

### BEBYGGELSESMOMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **6**

Maksimal højde er **27 m**

Der kan gives tilladelse til at opføre højere bebyggelser end 6 etager / 27 m på enkelte, udvalgte placeringer inden for det samlede rammeområde. Dette vil blive nærmere fastlagt i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

Der må opføres/indrettes et bydelscenter med en maksimal størrelse op til 4.500 m<sup>2</sup>. Inden for den samlede detailhandelsramme på 4.500 m<sup>2</sup> må maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> udgøres af butikker til dagligvarehandel og maksimalt 2.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarerhandel. Den enkelte dagligvarebutik må højst være 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillægges op til 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter. Den enkelte butik til udvalgsvarer må højst udgøre 400 m<sup>2</sup> (inkl. personalefaciliteter)

---

## **UDSTYKNING**

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## **LOKALPLANLÆGNING**

Der skal i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser om foranstaltninger, der sikrer den fremtidige anvendelse et støjniveau under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.

## 7.BB2 - STATIONSNÆRT KERNEOMRÅDE TIL BLANDEDE BYFUNKTIONER VED MÅLØV BYVEJ OG KNARDRUPVEJ



---

### ANVENDELSE

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, større rekreativt område, nærrekreativt område, område til offentlige formål, vejanlæg, stianlæg**

---

### ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

---

### BEBYGGELSESMOMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **6**

Maksimal højde er **27 m**

Der kan gives tilladelse til at opføre højere bebyggelser end 6 etager / 27 m på enkelte, udvalgte placeringer inden for det samlede rammeområde. Dette vil blive nærmere fastlagt i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

---

### **UDSTYKNING**

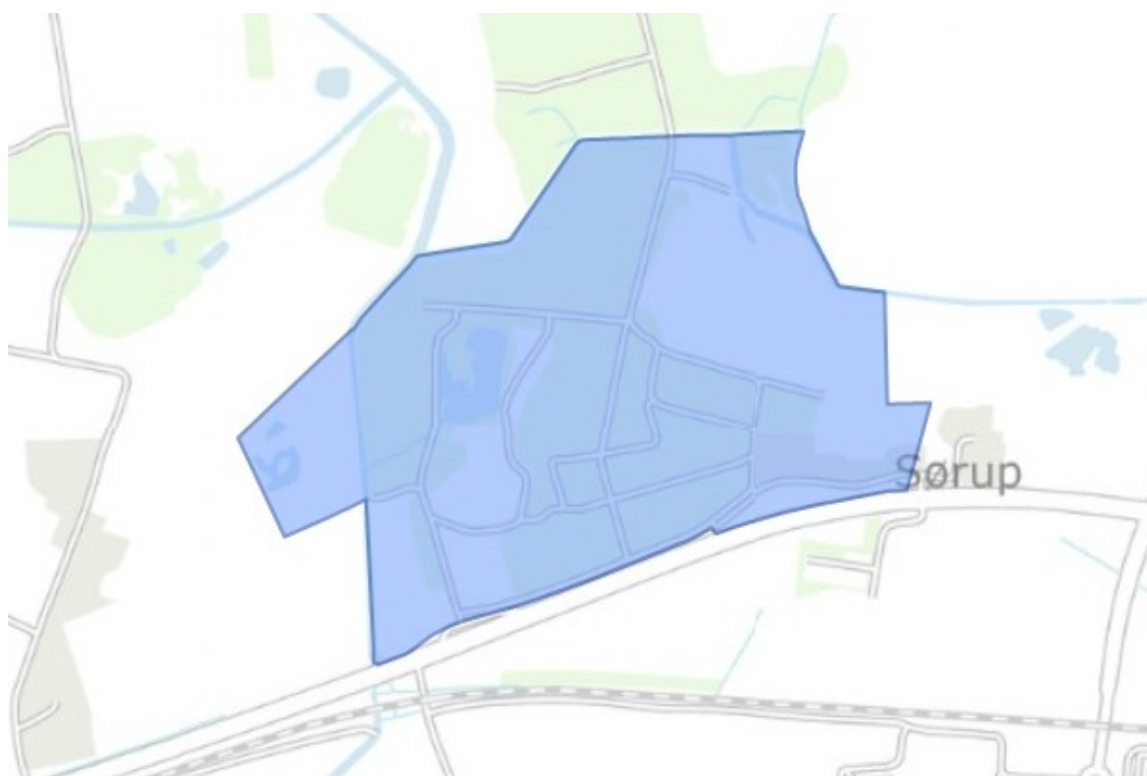
Rammen regulerer ikke udstykning

---

### **LOKALPLANLÆGNING**

Der skal i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser om foranstaltninger, der sikrer den fremtidige anvendelse et støjniveau under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.

## 7.D1 - TRANSPORTKORRIDOR I SØRUP



---

### ANVENDELSE

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, forsyningsanlæg, trafik anlæg, transportkorridor, jordbrugsområde**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor. Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg, herunder jernbane og lignende offentlige formål.

Området kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser og til støtte for friluftslivet, når det kan ske under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg.

Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til forsyningsanlæg og jordbrugsformål.

---

### ZONESTATUS

Planlagt zone er **landzone**

---

### BEBYGGELSESMOMFANG

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

## **UDSTYKNING**

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## **LOKALPLANLÆGNING**

Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål, med henblik på at bevare kulturspor fra Sørup landsby.

Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

Der skal fastsættes bestemmelser om vilkår for anvendelsen af arealer, der er kortlagt som forurenede.

Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet. Der kan etableres faunapassage ved Værebros Å.

## 7.D2 - TRANSPORTKORRIDOR MELLEM MÅLØV BYVEJ OG JERNBANEN



---

### ANVENDELSE

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, forsyningsanlæg, trafik anlæg, transportkorridor, jordbrugsområde**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor. Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg, herunder jernbane og lignende offentlige formål.

Området kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser, når det kan ske under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg.

Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til trafik- og forsyningsanlæg samt jordbrugsformål.

---

### ZONESTATUS

Planlagt zone er **landzone**

---

### BEBYGGELSESMOMFANG

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

### **LOKALPLANLÆGNING**

Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på dels at bevare de landskabelige værdier, herunder sikre det frie udsyn fra Sørup mod sydvest, dels at beskytte plante- og dyrelivet. Der kan etableres faunapassage ved Værebros Å.



## 7.D3 - TRANSPORTKORRIDOR SYD FOR JERNBANEN



---

### ANVENDELSE

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, forsyningsanlæg, trafik anlæg, transportkorridor, jordbrugsområde**

---

### ZONESTATUS

Planlagt zone er **landzone**

---

### BEBYGGELSESMOMFANG

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

### UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

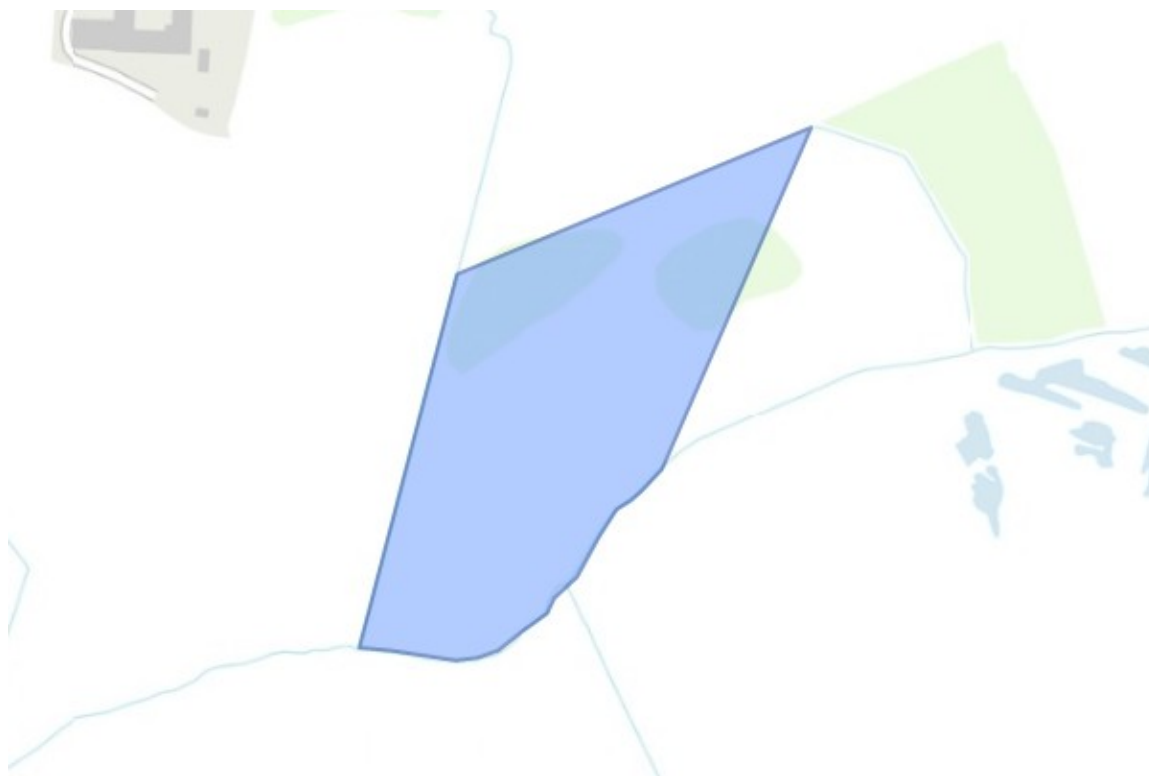
---

### LOKALPLANLÆGNING

Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de karakteristiske landskabstræk med henblik på at beskytte plante- og dyrelivet og kulturlandskabet omkring Friheden. Der kan etableres faunapassage ved Værebros Å.

## 7.D4 - TRANSPORTKORRIDOR VED KILDEDAL



---

### ANVENDELSE

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål, forsyningsanlæg, trafikanlæg, transportkorridor, jordbrugsområde**

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor. Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg.

---

### ZONESTATUS

Planlagt zone er **landzone**

---

### BEBYGGELSESOMFANG

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området, medmindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse.

---

### UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## **LOKALPLANLÆGNING**

Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

## 7.F7 - LANDSKABSOMRÅDE TIL GRØNNE, REKREATIVE OG KLIMAFORMÅL SYDVEST FOR KILDEDAL STATION



---

### ANVENDELSE

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **nærrekreativt område, regnvands- og klimaanlæg, naturområde**

Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.

Arealet kan udnyttes som rekreativt friareal i tilknytning til den nord for beliggende bymæssige bebyggelse, men anvendelse af området til støtte for friluftslivet skal underordre sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.

Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg, men der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse.

Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

---

### ZONESTATUS

Planlagt zone er **landzone**

---

## **BEBYGGELSESSOMFANG**

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

---

## **UDSTYKNING**

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## **LOKALPLANLÆGNING**

Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål.

Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

# PÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den xx. xx 2023.

**Jesper Würtzen**

/

**Elisabeth Gadegaard Wolstrup**

Borgmester

Direktør