



# Planstrategi 2023



<b>Indledning</b>	<b>4</b>
<b>Strategi for byudviklingen</b>	<b>6</b>
<b>Byudvikling i balance</b>	<b>7</b>
<b>Grøn, sund og levende kommune</b>	<b>10</b>
<b>Bæredygtig transport</b>	<b>12</b>
<b>Her sker byudviklingen</b>	<b>14</b>
<b>Kommuneplanen</b>	<b>18</b>

---

## Hvad er en planstrategi?

Alle kommunalbestyrelser i Danmark skal vedtage en planstrategi i første halvdel af deres nye valgperiode. I planstrategien fremlægger Kommunalbestyrelsen sin strategi for kommunens fysiske udvikling.

Med planstrategien besluttes det hvilke ændringer i kommuneplanen, som Kommunalbestyrelsen har til hensigt at foretage i en revision af planen.

Strategien følges op af den egentlige revision af kommuneplanen, som skal følge planstrategiens revisionsbeslutning.

## Planhierarkiet

Mens planstrategien er en kort og fokuseret politisk strategi, så er kommuneplanen langt mere omfangsrig.

De mål, som fastsættes i planstrategien indarbejdes i kommuneplanen, men kommuneplanen er også et administrationsgrundlag, som både indeholder nationale og lokale interesser i udviklingen.

Kommuneplanen er bindende for kommunens egne planer og sagsbehandling. Blandt andet er kommuneplanen regulerende over for alle nye lokalplaner. Lokalplaner er juridisk bindende over for grundejere.



## Forord

Vi oplever stor vækst i vores kommune i disse år, hvor der er gang i mange byggerier og anlægsprojekter. Der er flere gode grunde til, at vi udvikler og bygger nyt og skaber gode rammer for borgere og virksomheder: Vi bliver flere og flere ældre i Ballerup Kommune. Det er godt, at vi holder os friske, raske og at vi lever længere. Men det betyder også, at en større del af vores befolkning er på pension og dermed udenfor arbejdsmarkedet. Det er vigtigt, at vi får nok skatteindtægter til at betale vores fælles velfærd og at vi har en befolkning bestående af både yngre og ældre borgere. Derfor skal vi have flere borgere, der er på arbejdsmarkedet til vores kommune, så vi får en god jævn aldersfordeling og en kommune i god balance. Det er grunden til, at der i disse år bygges boliger til alle de nye borgere i vores kommune.

Det er tid til at lette foden fra speederen og sætte tempoet i boligudbygningen ned. Behovet for flere boliger er ved at være dækket med de boliger, der er opført eller er under opførelse og dem, som der indtil videre kun er lokalplanlagt for.

De nye byggerier og byområder er rammen for fremtidens by- og hverdagsliv i Ballerup Kommune. Det handler om fællesskaber, kultur, sundhed, arkitektur, natur og miljø. God byudvikling handler også om at skabe attraktive og levende bymiljøer, både når der skal bygges nyt, og når vi fornyer kommunen. Der er sket meget de sidste år, og vi har sat en udvikling i gang, men nu skal vi sætte tempoet ned, så byudviklingen sker i en takt, hvor vi kan følge med.

Sådan at vi har en udvikling i balance, og at den sker bæredygtigt, det vil sige både socialt, miljømæssigt og biologisk bæredygtigt. Byudvikling er ikke bare at bygge nye boliger. Vi skal også tage hensyn til eksisterende miljøer, og skabe plads til det grønne, til byliv og til fællesskab.

Vi lever i en tid, hvor globale kriser også påvirker os lokalt. Det gælder særligt biodiversitetskrisen og klimakrisen. Derfor har vi vedtaget en ambitiøs klimapolitik og klimahandlingsplan, som også får indvirkning på den måde, som vi planlægger byudviklingen på i fremtiden. Vi er også i gang med en plan for bevaring og udvikling af den meget forskellige natur vi har hele vejen rundt i kommunen. Vi skal bevare og forbedre vores natur, og det er godt, at vi de sidste år har fået flere områder med såkaldt vild natur (§3 natur).

Jeg vil gerne på Kommunalbestyrelsens vegne takke for de input, som vi har modtaget i forbindelse med udarbejdelsen af planstrategien. De har givet anledning til vigtige politiske drøftelser i Kommunalbestyrelsen. Vi er klar til at fortsætte den gode og konstruktive dialog og samarbejde om en bæredygtig udvikling af vores kommune.

Det er vigtigt, at Ballerup Kommune også i fremtiden er en god og velfungerende kommune at bo, leve og arbejde i. I Planstrategi 2023 kan du læse mere om vores politiske fokus, samt vores prioriteringer for fremtidens Ballerup.

På Kommunalbestyrelsens vegne,  
Jesper Würtzen, borgmester



# Indledning

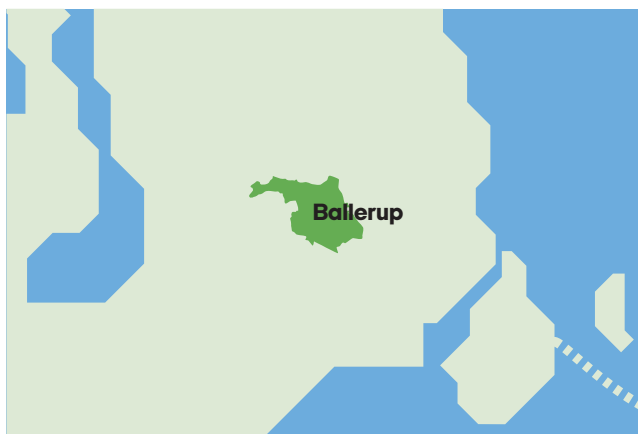
Med Planstrategi 2023 sætter Kommunalbestyrelsen den politiske retning for den fysiske udvikling af Ballerup Kommune i de kommende år. Planstrategien er langsigtet, hvilket betyder, at strategiens mål har et 12-årigt sigte. For at sikre strategiens aktualitet, så vedtager Kommunalbestyrelsen en ny planstrategi hvert fjerde år.

Planstrategi 2023 tager afsæt i Kommunalbestyrelsens Vision 2029. Med Planstrategi 2023 kommer der også et særligt fokus på, hvordan fysisk planlægning kan understøtte kommunens nye klimapolitik og -handleplan. Relevante dele af klimahandleplanen er derfor indarbejdet i planstrategien.

Derudover afspejler planstrategien de politikker og strategier, som især har indflydelse på den fysiske planlægning. Der kan således være andre politikker og strategier, som kun har indirekte indflydelse på planstrategien og som derfor ikke er medtaget.

## En del af hovedstadsområdet

Ballerup Kommune ligger i hovedstadsområdet og er udover den almindelige lovgivning omkring planlægning, landzoner, naturbeskyttelse mv. også omfattet af Fingerplanen, som er en bekendtgørelse udstedt af den ansvarlige minister.



Den fastlægger de overordnede nationale rammer for den fysiske planlægning for hovedstadsområdet, herunder de grønne kiler, som i høj grad præger kommunen. Den dynamik og de forandringer, der foregår i hovedstadsområdet, har indvirkning på Ballerup Kommune. Det gælder eksempelvis den regionale befolkningsudvikling og flyttemønstre, infrastrukturprojekter, kollektiv trafik mv.

## Nye muligheder for mere bæredygtig byudvikling

Planloven er ændret og forventes at blive yderligere ændret inden for klima, natur og grøn omstilling. Lovændringerne kan komme til at betyde, at kommunerne får bedre mulighed for at gennemføre en planlægning, som på flere fronter kan bidrage til at mindske CO<sub>2</sub>-udledningen og som kan styrke naturkvaliteten i byudviklingen. Disse nye muligheder indgår i Planstrategi 2023.

### Læsevejledning

Planstrategien er opdelt i tre dele:

#### Del 1. Strategi for byudvikling

Beskriver Kommunalbestyrelsens strategi for byudviklingen. Strategien består af tre temaer med tilhørende fokusområder:

- Byudvikling i balance
- Grøn, sund og levende kommune
- Bæredygtig transport

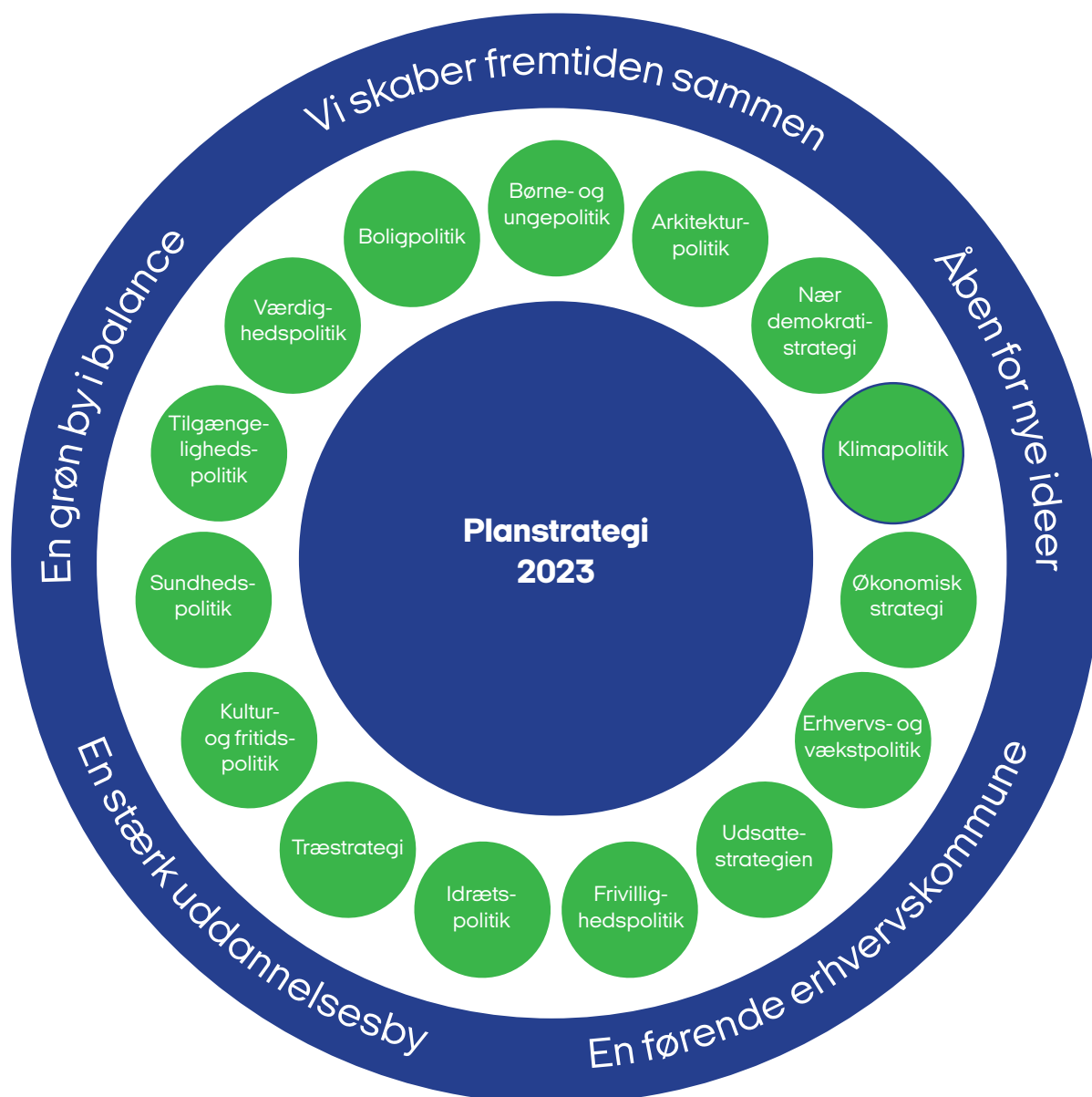
#### Del 2. Her sker byudviklingen

Beskriver de geografiske områder i kommunen, hvor vi vil koncentrere byudviklingsindsatsen.

#### Del 3. Kommuneplanen

Beskriver, hvordan kommuneplanen revideres og redegør for planlægningen siden seneste revision af kommuneplanen.





- Vision 2029
- Politikker og strategier
- De som vedrør fysisk planlægning*

## FN's verdensmål

Planstrategi 2023 knytter sig til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling og forankrer de syv udvalgte verdensmål, som Kommunalbestyrelsen har valgt at arbejde fokuseret med.



# Strategi for byudviklingen

## Overordnede mål for byudviklingen

### Vi vil...

... styre byudviklingen strategisk og prioritere fremtidige projekter, så udviklingen sker på en balanceret måde i forhold til økonomi og kapacitet. De projekter, som allerede er besluttet og igangsat, vil blive gennemført.

... udvikle kommunen under hensyntagen til det klimaaftryk, som vi sætter, og den natur som vi påvirker.

... sikre en sammenhængende byudvikling. Byudvikling handler ikke kun om byens fysik, men handler også om sociale netværk, lokal identitet, by- og erhvervsliv, økonomi og lign.

... fremme det gode hverdagsliv for de mennesker, der lever, arbejder og uddanner sig i Ballerup Kommune.

... fremover udvikle kommunen i tættere dialog med borgere, grundejere, boligselskaber, erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og investorer.

**Vi vil skabe den bæredygtige kommune sammen.**

### Strategien for kommunens fysiske udvikling i de kommende år konkretiseres med temaerne:

- Byudvikling i balance
- Grøn, sund og levende kommune
- Bæredygtig transport



# Byudvikling i balance

**Ballerup Kommune forventer i de kommende år en vækst, da flere borgere og virksomheder flytter til kommunen. Særligt befolkningstallet kan komme til at stige markant. Derfor er der stor fokus på byudvikling i kommunen.**

Byudvikling handler om mere end at bygge boliger. Det handler om at kultur- og fritidstilbud samt at erhvervsområder udvikles. Vi vil sikre et tværgående samarbejde om byudviklingen, som skal sikre en fælles ambition for, i hvilken retning vi gerne vil udvikle byen. Samtidig vil vi aktivt bruge de erfaringer, vi har gjort os fra den igangværende byudvikling i kommunen.

I de kommende år stiger andelen af ældre borgere. Det betyder, at der skal være flere til at sikre indtægterne.

For at kunne sikre en økonomisk balance i kommunens indtægter og udgifter har en større boligudbygning været i gang i Ballerup Kommune de seneste år. Med den igangværende byudvikling er der kommet flere borgere til, og med den planlagte boligudbygning vil vi blive endnu flere. Størstedelen af den planlagte boligudbygning vil foregå i Kildedal. Derudover foregår der også en større boligudbygning i Telegrafkvarteret og på Baltorplænen i Ballerup.

En befolkningstilgang forventes på længere sigt at være godt for Ballerup Kommunes økonomi. Til gengæld vil vi på den korte bane have stigende serviceudgifter og et behov for flere anlægsinvesteringer til f.eks. flere daginstitutioner. Der skal derfor foretages politiske prioriteringer for at skabe balance mellem byudvikling, den demografiske udvikling og økonomien, herunder afvejninger af, hvor meget byen kan vokse i forhold til børneinstitutioner, skoler, lægepraksisser, trafikale forhold, idrætsfaciliteter, kulturliv og andre fritids- og fællesskabende aktiviteter.

By- og boligmæssig kvalitet øger kommunens attraktivitet som bosætningskommune, når nye borgere i arbejde og børnefamilier skal tiltrækkes.

## Stigende befolkningstal



**50.039**

Indbyggere pr.  
1. januar 2023



**+5.000**

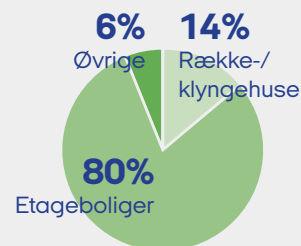
Indbyggere  
frem mod 2027



**+9.000**

Indbyggere  
frem mod 2036

## 5.000 planlagte nye boliger



12 % forventes at blive almene boliger, mens flertallet af de øvrige boliger forventes at blive privat udlejningsbyggeri.

[Tallene er afrundet og behæftet med en vis usikkerhed].

## Bolig- og familietyper i dag

I alt ca. 23.000 boliger – og ca. den samme fordeling som i 2013.



### Boligtipe

56% Etageboliger  
16% Kæde-/rækkehuse  
28% Parcelhuse



### Ejerformer

34% Ejerboliger  
3% Andelsboliger  
54% Almene boliger  
9% Private udlejningsboliger

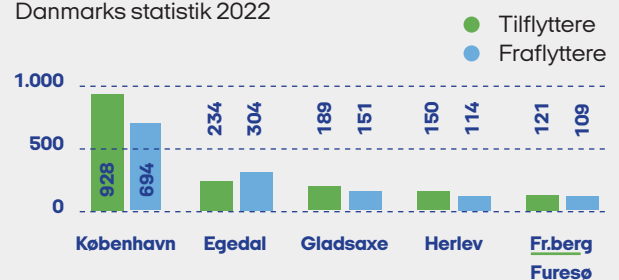


### Familietyper

48% Enlige uden børn  
8% Enlige med børn  
23% Par uden børn  
21% Par med børn

## Til- og fraflyttere fra andre kommuner

Danmarks statistik 2022



Den planlagte boligudbygning forventes at tiltrække flere børnefamilier. Dermed forventer vi, at der kommer flere børn i både dagtilbud, skoler, BFO og klub. Vi skal sikre tilstrækkelig med institutionspladser mv. og fortsat kunne tilbyde gode rammer for fællesskaber, trivsel, leg og læring.

Med et stigende antal ældre borgere vil der også være behov for at skabe flere ældrevenlige boliger og plejehjem. For mange ældre har det betydning, at det er muligt at flytte til en mindre og/eller en særlig bolig indrettet til ældres behov i lokalområdet. Det giver trivsel og udsætter samtidig behovet for pleje- og omsorgsydelser.

Mange af de nyopførte boligbyggerier er ældreegnede, fordi de ligger nær stationer og bymidter. Derudover har de elevatorer og større badeværelser end tidligere.

En stærk digital infrastruktur er af afgørende betydning for både borgere og virksomheder i en hverdag, hvor kommunikation foregår digitalt. Derfor understøtter vi udviklingen af digital infrastruktur under hensyntagen til påvirkning af omgivelserne.

Ballerup Kommune har en særlig position som en erhvervskommune. På landsplan er Ballerup den kommune, hvor andelen af private arbejdspladser målt pr. indbygger er højest. Samtidig er kommunen også kendetegnet ved mange vellønnede arbejdspladser i det private. Den private beskæftigelse er i høj grad koncentreret inden for tre erhvervs-klynger: IT/Tech, finans/FinTech og life science. Erhvervsvirksomhederne bidrager både til kommunens identitet og kommunens økonomi.

Der skal også fremover være plads til erhvervsudvikling. Derfor er det vigtigt at have for øje, at byudviklingen understøtter, at vi er attraktive over for eksisterende og nye virksomheder. Der er derfor behov for at udvikle vores erhvervsområder, så vi fastholder vores position som en førende erhvervskommune.

### Flere børn og unge



**1.775**

flere skoleelever forventes frem mod 2033



**435**

flere børn i alderen 0 til 5 år forventes frem mod 2033

### Stigning i arbejdspladser

Siden 2018 og frem til 2021 har der været fremgang i antallet af arbejdspladser.



**3.403**

nye private og offentlige fuldtidsjob

### Antallet af ældre borgere stiger frem mod 2033



**12,9%**

Stigning på 424 borgere over 80 år fra 2023 til 2027

Fokus på ældres trivsel, bl.a. via nye tilgængelige boligformer med socialt fællesskab, der kan udsætte behov for pleje- og omsorgsydelser.



## Fokusområder

### 1. Vi vil sikre en balanceret byudvikling

- Vi indarbejder en rækkefølgeplan i kommuneplanen, som på en dynamisk måde sikrer, at byudviklingen foregår i en prioriteret rækkefølge, som er afstemt med kapaciteten på skoler og dagtilbud og med kommunens budgetlægning.
- Med afsæt i kommunens forventede økonomi i årene fremover udarbejdes en strategi for kommunens ejendomme, der har til formål at understøtte byudviklingen, klimahandleplanen og brugernes/borgernes behov.
- Muligheden for at etablere serviceerhverv, som lægehuse, tandlæger mv. skal indgå i byudviklingen, så der sikres en optimal placering og tilgængelighed for borgerne.
- For at reducere materialeforbrug i byggeriet vil vi understøtte boformer, der kan bidrage til at færre boligkvadraterne til fordel for flere fællesfaciliteter.

### 2. Vi vil sikre gode rammer og vilkår for virksomheder og uddannelsesinstitutioner

- I den kommende kommuneplan miljøklassificeres erhvervsområderne. Formålet er at sikre, at virksomhedernes udviklingsmuligheder ikke begrænses af byudviklingen. Samtidig giver det et overblik over, hvor nye virksomheder kan placeres i kommunen.
- Vi vil skabe gode fysiske rammer, som understøtter ungdomslivet nær uddannelsesinstitutionerne og i Ballerup Bymidte.
- Vi vil i den kommende planperiode igangsætte helhedsplanlægning for erhvervs- og uddannelsesområdet Lautrup og for erhvervsområdet Energivej/Tempovej.

### 3. Vi vil fremme bymæssige og arkitektoniske kvaliteter i det byggede miljø

- Vi udarbejder en ny arkitektur- og byrumspolitik, som sætter politisk retning for kvaliteten i det byggede miljø. Klima, natur og grøn omstilling skal spille en rolle i den kommende politik, som skal udmøntes i planlægningen, i bygge- og anlægsprojekter, og når vi renoverer og vedligeholder.
- Vi stiller krav til bæredygtighed og kvalitet i den kommende ejendomsstrategi, herunder når vi sælger ejendomme til byudvikling og foretager strategiske opkøb af egnede ejendomme til byudvikling for i højere grad selv at kunne styre den fremtidige kvalitet.

### 4. Vi vil fremme den mangfoldige by og skabe et bredt boligudbud

- Vi gør det lettere at blive boende i eget lokalområde, når borgerne træder ind i en ny livsfase, eller hvis livssituationen ændrer sig. Dette kan samtidig fremme et generationsskifte. Vi vil derfor undersøge ældres boligpræferencer og -behov.
- Ud fra et boligpolitisk synspunkt vil vi gennem helhedsplanlægning og lokalplanlægning tage konkret stilling til, hvilke ejerformer, boligtyper, boligformer og boligstørrelser, der bedst supplerer det nuværende boligudbud i området, herunder også boliger til ældre borgere og borgere med særlige behov.



## Grøn, sund og levende kommune

**Ballerup er en grøn kommune, hvor de grønne områder er med til at sætte rammerne for et godt og sundt liv. Naturen spiller en vigtig rolle for både vores fysiske og mentale sundhed.**

**Derfor skal vi sikre, at vi giver plads til, at naturen kan udvikle sig, så der kommer flere dyre- og plantearter i både byen og vores grønne omgivelser.**

**Klimaforandringerne giver udfordringer, og Ballerup Kommune vil bidrage til at finde nye bæredygtige løsninger.**



### 29%

af kommunens areal består af skov, natur og rekreative områder

Ballerup Kommune består af flere bydele og lokalområder, som hver især har deres egne identiteter, karaktertræk og værdier. Mange oplever, at deres lokalområde i disse år forandres i takt med at den igangværende byudvikling tager form, og nye flytter til.

Vi bliver flere på den samme plads, og derfor skal vi finde løsninger, der kan deles og bruges klogt og som kan tilpasses nye behov. Men alle bydele skal ikke kunne det hele og det samme.

Bymidterne i Måløv og Skovlunde udgør lokale samlingspunkter for byliv, mens Ballerup Bymidte er hele kommunens centrum for handel og oplevelser. Bymidternes evne til at koncentrere byliv bliver imidlertid stadig mere udfordret, og vi vil derfor fortsat arbejde strategisk med at styrke og tilpasse bymidterne.

Et særligt karaktertræk for Ballerup Kommune er nærheden til grønne omgivelser. Vi har generelt nem adgang til grønne kiler, parker og byrum og det er højt værdsat.

De grønne omgivelser fremmer både vores fysiske og mentale sundhed. Derfor er det målet, at flere borgere benytter det varierede udbud af oplevelser og aktiviteter i grønne omgivelser.

Der skal også i fremtiden være gode levesteder for et rigt plante- og dyreliv. Vi har derfor et stort fokus på at øge naturkvaliteten, så der bliver skabt mere biodiversitet. På kommunale naturområder anvendes blandt andet køer og får som naturplejere, fordi deres afgræsning bidrager til at bevare og udvikle særlige naturtyper.

I byudviklingen skal behovet for at etablere erstatningsnatur så vidt muligt undgås og det er vigtigt at sikre sammenhængende naturforbindelser, fordi det øger muligheden for at dyre- og plantearter kan spredes.

Den særligt beskyttede natur findes både på kommunale og private arealer, og derfor er det et fælles ansvar at tage aktivt del i at passe på vores natur. Det gælder også den natur, som ikke er beskyttet af lovgivningen.

Med klimaforandringerne kommer der tørkeperioder og højere temperaturer og samtidig også kraftige skybrud og perioder med øgede regnvandsmængder. Derfor klimatilpasser vi kommunen gennem regnvandshåndtering. Vi skal skabe skygge, hvor der er behov, og vi skal tilpasse beplantninger, så de bliver hårdføre over for klimaforandringerne.

Vi kommer generelt til i øget grad at skulle udvikle kommunen med tanke på at blive en sundere og mere klimarobust kommune, hvor det grønne er vigtige elementer i løsningen.



### 8%

af kommunens areal består af beskyttet natur



## Fokusområder

### 5. Vi vil skabe højere naturkvalitet og tilpasse kommunen til klimaforandringerne

- Vi højner naturkvaliteten ved at bevare og fremme beplantning, der understøtter den lokale fauna. Ny kortlægning af beskyttede naturtyper vil blive indarbejdet i Grønt Danmarkskort, der indeholder naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.
- Vi udarbejder en naturplan for hele kommunen, som skal sikre at naturen udvikles, og at vi får skabt en højere grad af biodiversitet og sammenhængende naturforbindelser
- Vi vil tage højde for klimaforandringerne i den måde, hvorpå vi indretter byen og de grønne områder. Vi vil blandt andet være med til at afsøge muligheder for at etablere flere store regnvandssøer, som samtidig kan skabe rekreativ værdi.
- Når byen fortættes, vil vi have fokus på, at der er plads til beplantning. Flere træer i byen skal blandt andet give skygge, bryde vinden og dermed skabe et bedre mikroklima.

### 6. Vi vil skabe rammerne for et trygt, aktivt og sundt liv. Alle skal have mulighed for en aktiv hverdag, kunne møde andre og opleve naturen helt tæt på

- Stinettet skal fortsat udbygges og forbedres, og der skal arbejdes med at skabe trygge og tilgængelige adgange til grønne områder, som alle kan bruge.
- Bynaturen skal tættere på, hvor vi bor. Derfor vil vi stille krav til opholdsarealer i nye boligområder. Generelt vil vi stille flere krav om bynatur og gode forhold for beplantning. Gennem formidling vil vi tilskynde til, at flere benytter kommunens parker og bynære rekreative arealer.
- Vi vil i byens udvikling have særligt fokus på at skabe tryghed og tilgængelighed i bymiljøet.

### 7. Vi vil fremme fællesskaber, kultur- og fritidsliv og lokal identitet

- Når vi udvikler byen og de enkelte kvarterer, vil vi afdække behovet og potentialet for at skabe tilgængelighed for alle, mødesteder og fællesskaber. Vi vil analysere og planlægge for kultur- og fritidstilbud for at sikre, at kapaciteten lever op til fremtidige behov, herunder ældre borgere og borgere med særlige behov, som vigtige målgrupper.
- Offentlige bygninger og byrum, samt arealer skal være mere fleksible, multifunktionelle og tilgængelige, så de lettere kan tilpasses byens dynamik og brugernes behov.
- Inden vi tilføjer noget nyt eller ændrer det eksisterende, skal stedernes nuværende værdier afdækkes.

### 8. Vi vil styrke bymidternes rolle som samlingspunkt for handel og oplevelser

- Vi vil fortsat have fokus på at tilpasse og styrke bymidterne, så de også fremover koncentrerer bylivet.
- Strategierne for de tre bymidter i Skovlunde, Ballerup og Måløv tilpasses og videreudvikles. Vi gennemfører en analyse af, hvordan vi kan understøtte bymidternes detailhandel. Analysen skal tillige indeholde en vurdering af, hvordan vi samtidig sikrer nem adgang til dagligdagens fornødenheder.



## Bæredygtig transport

**Transport står for en væsentlig del af vores CO2-udledning. Derfor er det både vigtigt og nødvendigt, at vi ændrer vores transportadfærd. Vi skal være mere bevidste om, hvordan vi transporterer os. For vi er afhængige af at kunne komme frem og tilbage – når vi skal på arbejde, til vores uddannelsessted, i vores fritid.**

**Men vi skal transportere os på en mere bæredygtig måde. Vi vil finde løsninger, der balancerer mellem vores behov for transport med klima og miljø, så vi i fremtiden træffer nogle mere bæredygtige transportvalg.**



**31%**

af Ballerup Kommunes samlede CO2-udledning stammer fra transport



**20%**

af borgerne cykler til og fra arbejde eller uddannelse. Det er færre end i de øvrige kommuner i hovedstadsområdet



**10%**

cykler og 25 pct. går til indkøb, institutionsbesøg, fritidsaktiviteter og besøg hos venner og familie

Vi skal finde den rigtige balance, når vi skal finde løsninger til en mere bæredygtig transport. Trafikken skal glide, og vi skal kunne komme trygt og sikkert frem, men vi har samtidig en vigtig opgave i at reducere CO2-udledningen fra transporten. En væsentlig sidegevinst ved at mindske behovet for biltransport vil være, at behovet for parkeringspladser potentielt kan reduceres. Det kan give mere plads til flere grønne byrum og mere byliv.

Vi vil reducere antal kørte kilometer i bil ved at fremme færdsel til fods eller cykel på de korte distancer. Det kan vi blandt andet gøre ved at forbedre infrastrukturen for cyklister og skabe bedre cykelparkering. Derudover kan trafikikkerheden forbedres, og der skal være mere fokus på den oplevede tryghed, som er vigtige aspekter i forhold til, at flere vælger at gå eller cykle. Disse kan bl.a. forbedres ved at sænke hastigheden for biler – særligt i kommunens boligområder og omkring institutioner, skoler og fritidstilbud.

For mange vil bilen stadig være en nødvendighed for at få hverdagen til at fungere. Det gælder både for kommunens egne borgere og for pendlere. Det er fortsat vigtigt med en god fremkommelighed på det overordnede vejnet, så medarbejdere på de mange arbejdspladser i kommunen kan komme nemt til og fra arbejde uden at belaste vejnettet unødigt.

Ved transport over længere distancer skal brug af kollektiv og grøn transport være med til at fremme en mere klimavenlig adfærd. Med grøn transport menes brug af fossilfri transport, delmobilitet og samkørsel. Udviklingen skal fremmes gennem etablering af intelligent signalstyring og ved at sikre gode lademuligheder, herunder fremme opsætning af elladestandere, så flere trafikanter vælger eldrevne køretøjer.

Et opgraderet bussystem, kaldet BRT, kan være en del af svaret på den kollektive og grønne transport. BRT er en forkortelse for Bus Rapid Transit og er et busbaseret transportsystem, hvor bussen har sin egen vejbane med få stop undervejs og dermed kort transporttid. Der arbejdes på en BRT-løsning mellem Ishøj og Lyngby gennem Ballerup Kommune.



## Fokusområder

### 9. Vi vil fremme aktiv transport

- Infrastrukturen for aktive trafikanter skal udvikles, så der skabes bedre trafikal sammenhæng.
- Vi lægger vægt på, at det skal være trygt at færdes til fods og på cykel - særligt i nærmiljøet omkring aktivitetscentre, institutioner, skoler og fritidstilbud. Vi udbygger stinettet og øger trygheden på de eksisterende stier samt undersøger mulighederne for at lave særlige bilfrie zoner eller cykelgader omkring skoler og uddannelsesinstitutioner.
- Vi udarbejder en mobilitetsredegørelse, som skal danne grundlag for fremtidige indsatser, der kan fremme bæredygtige transportvalg.
- Vi vil gå i dialog og indgå i samarbejder med relevante parter om at finde løsninger på trafikale udfordringer med særligt fokus på bedre sammenhængende transport.

### 10. Vi vil forbedre trafikikkerheden og øge følelsen af tryghed

- Hastigheden på kommunens vejnet skal være i overensstemmelse med områdets anvendelse. Vi vil i dialog med lokalområderne gennemgå vejene for at sikre, at de lever op til den ønskede hastighed for at skabe et mere trygt og sikkert miljø.

### 11. Vi vil styrke adgangen til den kollektive trafik

- Nettet af attraktive forbindelser mellem bolig- og erhvervsområder, busstoppesteder og stationer skal udbygges, så valget af kollektiv transport til og fra arbejde, uddannelse eller boligen understøttes yderligere.
- Vi vil fortsat deltage aktivt med at skabe forbindelser til den kommende letbane langs Ring 3.

### 12. Vi vil fremme delemobilitet og ældretransport

- Vi undersøger mulighederne for at understøtte samkørselspladser og delemobilitetsløsninger ved uddannelsesinstitutioner, arbejdspladser samt trafikale knudepunkter i kommunen.
- Vi stiller krav om etablering af ladeinfrastruktur samt arbejder for øremærkede parkeringspladser til delebilsordninger i fremtidige lokalplaner.

## Her sker byudviklingen

I de kommende 12 år vil byudviklingsindsatsen være koncentreret i 10 større sammenhængende byudviklingsområder.

De områder i kommunen, hvor der i planperioden gennemføres byudviklingsprojekter, inddeles i følgende tre kategorier:

- **Byudviklingsprojekter som afsluttes** er projekter, der allerede er under fysisk udførelse og som afsluttes i planperioden.
- **Byudviklingsprojekter under udvikling** er projekter, som endnu ikke er under fysisk udførelse, men som forventes igangsat i løbet af planperioden.
- **Byudviklingsprojekter, hvor udviklingspotentialet afdækkes**, er projekter, som i planperioden vil blive vurderet ift. bæredygtighedsaspekter inden et byudviklingsprojekt eventuelt igangsættes.

Ud over de nævnte områder, vil der kunne gives mulighed for enkelte byudviklingsprojekter som skaber særlig værdi for kommunen.

### Byudviklingsprojekter som afsluttes

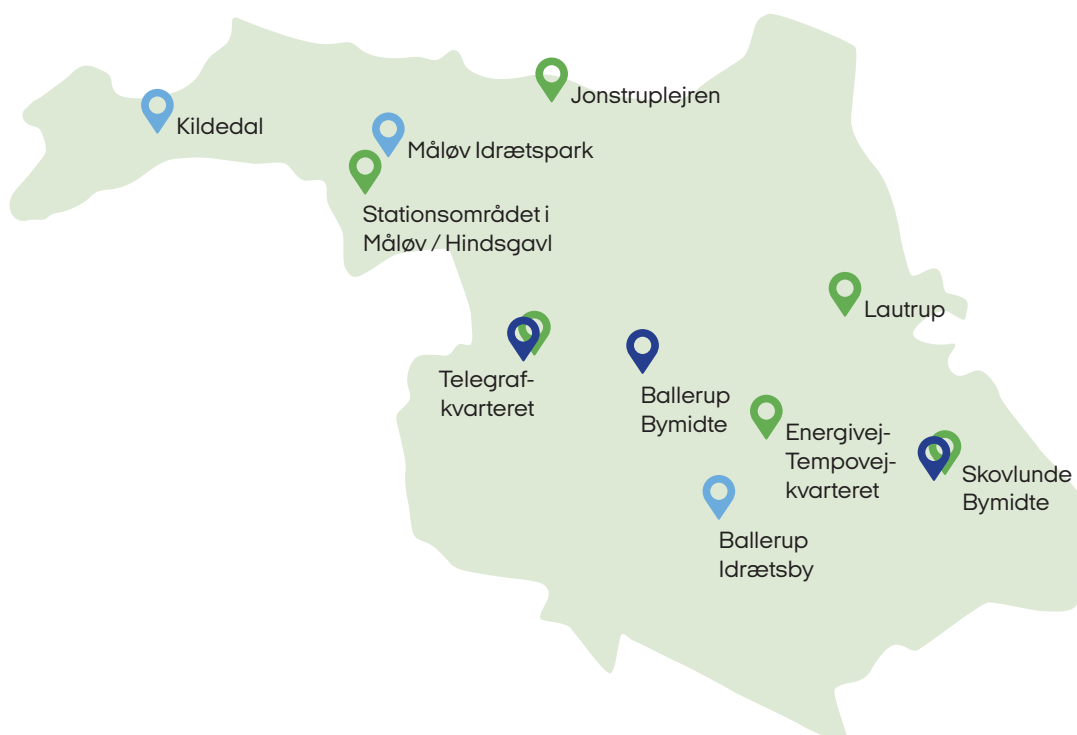
Ballerup Bymidte  
Skovlunde Bymidte, fase I  
Telegrafkvarteret, fase I

### Byudviklingsprojekter, udviklingspotentiale afdækkes

Jonstruplejren  
Telegrafkvarteret, fase II  
Stationsområdet i Måløv / Hindsgavl  
Energivej-Tempovej-kvarteret  
Lautrup  
Skovlunde Bymidte, fase II

### Byudviklingsprojekter under udvikling

Kildedal  
Måløv Idrætspark  
Ballerup Idrætsby





## Ballerup Bymidte

Ballerup Bymidte har været under forandring gennem en længere periode ud fra et mål om at understøtte Ballerup som en livlig og attraktiv bymidte.

Den nordlige del af handelsstrøget, Centrumgaden, er blevet renoveret. Den sydlige del står inden for få år også over for en renovering. På Baltorpplænen er der ved at blive opført boligbebyggelse og uddannelsesinstitution. Herefter skal der også anlægges et campus-torv og en park kaldet Klimaparken. Området forventes, at stå færdigt med udgangen af 2025.

## Skovlunde Bymidte (fase I-II)

Udviklingen af Skovlunde Bymidte sker med afsæt i en politisk besluttet udviklingsplan. Målet er, at Skovlunde Bymidte over tid skal bindes sammen fra stationen via et handelsstrøg til Skovlunde Kulturhus, så bymidten skaber rammerne for et trygt, levende og mangfoldigt by- og handelsliv. Bygge- og anlægsarbejdet i Skovlunde Center Nord er fortsat i gang. Området forventes at stå færdigt i 2026.

Forudsætningerne for udvikling af Skovlunde Center Syd har ændret sig. Skovlunde Center Nord (Fase 1) vil først blive færdiggjort, før udviklingspotentialer for Skovlunde Center Syd (Fase II) afdækkes og sætter en udvikling i gang her.

## Telegrafkvarteret (fase I-II)

Projektet går ud på at forandre et utidssvarende erhvervskvarter til et nyt blandet bykvarter. De første tre byggeretsgivende lokalplaner er vedtaget. Udmøntning af lokalplanerne vil medføre omkring 790 nye boliger samt lidt serviceerhverv. Denne del af projektet hører under Fase I. Ballerup Kommune vil ombygge enten hele eller dele af Telegrafvej til en boligvej. Det betyder lavere hastighed og plads til beplantning, cyklende og gående.

Med revisionen af kommuneplanen skal der tages stilling til områdets videre omdannelse. Denne del af omdannelsen vil ligge i projektets fase II, som har et længere sigte.

## Kildedal

Kildedal er Ballerup Kommunes største byudviklingsprojekt og en helt ny by, som over år vil komme til at skyde op omkring Kildedal Station. Byen bliver en blandet by med omkring 2000 boliger, butiks- og kulturliv, offentlig service og 5000 arbejdspladser bl.a. inden for sundhed, life science og tech. Området udvikles med særlig respekt for den omgivende natur. Udviklingen af Kildedal vil fortsætte i den kommende planperiode.

## Måløv Idrætspark

Måløv Idrætspark ligger centralt i Måløv. Det er et område, hvor mange mennesker kommer hver dag, enten fordi de passerer igennem, eller fordi de benytter sig af områdets institutions-, forenings- og rekreative tilbud. Med den forventede befolkningstilvækst i Kildedal og Måløv og den deraf forventede efterspørgsel på kultur- og fritidstilbud i nærområdet, har Kommunalbestyrelsen igangsat en dialogproces med det formål at udarbejde en udviklingsplan for Måløv Idrætspark.

## Ballerup Idrætsby

Med afsæt i udviklingsplanen for Ballerup Idrætsby skal der igangsættes konkrete initiativer, der udmønter udviklingsplanen.

Udviklingsplanens mål er, at Ballerup Idrætsby skal udgøre en sammenhængende idrætsby med gode muligheder for fællesskaber og socialt samvær. Derudover er målet, at der skal skabes synergi mellem idrætsbyen og Tapeten, som er et kulturhus i den nordøstlige del af Hede-Magleparken-kvarteret.

## Jonstruplejren

Området skal omdannes fra et lukket kaserneområde til et nyt boligområde.

Kommunalbestyrelsen har vedtaget nogle principper for den kommende planlægning af Jonstruplejren. Rammerne for lokalplanlægningen vil blive revideret i den kommende kommuneplan. Udnyttelsesgraden bliver lavere end i den gældende kommuneplan, og en del af boligerne skal være almene. Den fremtidige bebyggelse og infrastruktur skal tilpasses de landskabelige værdier og naturbeskyttelseshensyn. Udviklingen af Jonstruplejren vil fortsætte i den kommende planperiode.

## Stationsområdet i Måløv / Hindsgavl

Det stationsnære område kan udvikles som et led i udviklingen af Måløv Bymidte. Området er sparsomt bebygget og er i kommuneplanen udlagt til fremtidigt boligområde.

Området vil komme med i en prioriteret rækkefølge i kommuneplanen. I den kommende planperiode igangsættes en helhedsplan for området, som skal give et helhedsorienteret og bæredygtigt afsæt til fremtidige lokalplaner på længere sigt.

## Energivej-Tempovej-kvarteret

Området kaldes i dag "Ballerup Bilby". Ifølge kommuneplanen er det målet med "bilbyen" at bygge videre på områdets styrkeposition inden for biler. Samtidig er området udlagt til aflastningsområde, hvilket er et område med særligt store udvalgsvarebutikker. Der er flere udfordringer, der kræver en stillingtagen.

Der er behov for at afdække områdets potentiale og fremtidige rolle i kommunen. Dette arbejde vil blive igangsat i planperioden.

## Lautrup

Lautrup rummer en af landets største koncentrationer af højteknologiske virksomheder samt gymnasium og uddannelsesinstitutionen DTU. Ud over store domiciler er der en efterspørgsel efter mindre og mere fleksible lejemål, bedre kollektiv trafikbetjening og mere bymæssig fortætning, der tilbyder aktiviteter efter fyraften. Alt sammen for at sikre, at Lautrup forbliver et attraktivt erhvervsområde.

Der er allerede vedtaget en vision for Lautrup. Med afsæt i denne skal der udarbejdes en helhedsplan for områdets udvikling på længere sigt.





**Lautrup**  
En af landets største  
koncentrationer af højt teknologiske  
virksomheder samt gymnasium og  
uddannelsesinstitutionen DTU.



# Kommuneplanen

## Revision af kommuneplanen

**Med planstrategien besluttet det hvilke ændringer i kommuneplanen, som Kommunalbestyrelsen har til hensigt at foretage. Strategien følges op af en revision af kommuneplanen, som skal følge planstrategiens revisionsbeslutning.**

**Vi gennemfører en fuld revision af kommuneplanen. Der gennemføres følgende større ændringer i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision:**

- Rækkefølgeplan for byudviklingen indføres.
- Resterende byggemulighed på arealer udlagt til bolig- og erhvervsformål afdækkes og der gennemføres en generel opdatering af kommuneplanrammerne.
- Behov for nye arealer til offentlige formål afdækkes med henblik på at kunne opføre nye eller udvide eksisterende dagtilbud, skoler og plejehjem.
- Mulighed for at stille krav til boligstørrelser, samt konsekvenser heraf afdækkes. Herefter skal der tages stilling til, hvorvidt der indføres krav til boligstørrelser ved planlægning for nybyggeri og ombygninger.
- Mulighed for på udvalgte steder at tillade udstykning af mindre grunde til fritliggende enfamiliehuse afdækkes.
- Områder udlagt til erhverv miljøklassificeres med en anbefalet afstand til boligområder.
- Retningslinjer for serviceerhverv, såsom lægehuse, tandklinikker etc. indarbejdes.
- Redegørelse for den strategiske planlægning for bymidterne indarbejdes, inkl. afdækning af behov for nye lokale dagligvarebutikker.
- Grønt Danmarkskort, skovrejsningsområder og bevaringsværdige landskaber opdateres.
- Normer for opholdsarealer ved boligbebyggelser fastsættes. Krav til andelen af grønt indføres i de enkelte kommuneplanrammer.
- Retningslinjer for opsætning af vedvarende energianlæg fastsættes.
- Skybrudsplan opdateres ift. byudviklingsprojekter.
- Parkeringsnormer for offentlige formål, cykler, delemobilitet og dobbeltudnyttelse af parkeringspladser indarbejdes.
- Cykelstinet indarbejdes med en opdeling af eksisterende trafikstier og rekreative stier samt udpeging af potentielle nye forbindelser.
- Mål og handlinger fra trafikikkerhedsplanen indarbejdes.



## Vedtagne planer siden sidst

Kommuneplan 2020 trådte i kraft den 8. juli 2020. Ballerup Kommune har siden - og indtil offentliggørelse af Planstrategi 2023 - vedtaget følgende kommuneplantillæg og lokalplaner:

### Kommuneplantillæg

Plannr.	Navn	Vedtagelsesdato
9.F5	Haveforeningen Stuvehøjgård	25-01-2021
9.F6	Omegnens Fritidshaver ved Stuvehøj	25-01-2021
9.F7	Haveforeningerne Rønhøjgård, Tjørnebjerg, Højvænge og Hestholm	25-01-2021
9.F9	Haveforeningen Brøndgården	25-01-2021
10.F6	Omegnens Fritidshaver og Harrestrup Andelshaveforening	25-01-2021
10.F9	Haveforeningerne Godthåb og Hanevadsholm	25-01-2021
4.B18	Boligområdet post-grundene på Telegrafvej	26-04-2021
4.B19	Boliger på TEC-grunden	22-03-2021
4.C1	Stationsnært centerområde ved Baltoppen	21-06-2021
4.E1	Erhvervsområde mellem Pederstrup og Baltorpvej	25-04-2022
4.B20	Baltorpbakken NØ	25-04-2022
4.B5	Etageboligbebyggelsen Grantofte	31-10-2022
6.E4	Stationsnært erhvervsområde mellem Ballerup Byvej og Lautrupvang	18-12-2023

### Lokalplaner

Plannr.	Navn	Vedtagelsesdato
168-1	Tillægslokalplan - Skovlunde Bymidte	29-09-2020
178	Post-grundene på Telegrafvej, Ballerup	26-04-2021
196	Ny bydel på Baltorplænen	30-06-2021
181	Boliger på Baltorpbakken 14	25-04-2022
197	Dagligvarebutik på Grantoftestræde	31-10-2022
200	Lokalplan for TEC-grunden, Telegrafvej 9	19-12-2022
59.1	Tillæg til Byplanvedtægt - Lundegården	29-11-2022
064.1	Lokalplan for et område ved Torvevej i Skovlunde	10-01-2023
175	Campusområde ved DTU Ballerup	17-04-2023
100.1	Vandværk i Lautrup	18-12-2023



# Planstrategi 2023

**Ballerup Kommune**  
Hold-an Vej 7  
DK-2750 Ballerup  
Tlf. 4477 2000  
ballerup.dk

