



Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2020-2032 for Ballerup Kommune

FORSLAG

Ændring af bestemmelser for rammeområde 3.B5 - Etageboligbebyggelsen Bispevangen.



Rammeområde 3.B5 med matrikelnumre

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 204 for en del af boligbebyggelsen Bispevangen. Lokalplanen skal give mulighed for at opføre ny, supplerende bebyggelse i den almene boligebyggelse Bispevangen i Ballerup. Bebyggelsen består i dag af et højhus på 15 etager og en etagebebyggelse i 2-3 etager.

Vores Bolig (tidligere Ballerup Boligselskab) ønsker at udvide bebyggelsen med ca. 4.000 m² nye boliger i form af etageboligbebyggelse i 3-4 etager samt en bygning i ét plan til 'skæve boliger' dvs. små boliger målrettet borgere, som af forskellige grunde ikke passer

ind i almindelig boligbebyggelse.

I Kommuneplan 2020 er der i bestemmelserne for rammeområdet Bispevangen fastlagt en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på max 45. Dette er imidlertid ude af trit med virkeligheden.

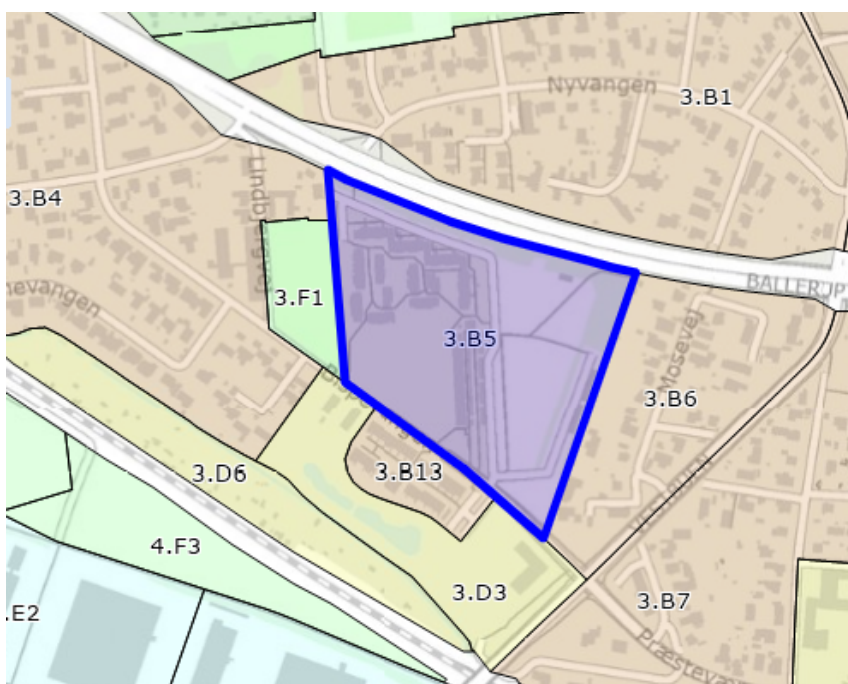
Bispevangens område består af tre matrikler, som hver især er – eller bliver – bebygget i meget forskellig grad:

- Matr.nr. 1z, Pederstrup By, Ballerup rummer et højhus i 15 etager (opført i 1963), og inden for denne matrikel er bebyggelsesprocenten ca. 157,
- Matr. nr. 1 bs, Pederstrup By, Ballerup, rummer etage- og rækkehusbebyggelse (opført i 1985) i 3-4 etager med en bebyggelsesprocent på ca. 41,
- Matr.nr. 30 ac, Baletrup By, Ballerup i områdets østlige del vil med den kommende bebyggelse forventeligt få en bebyggelsesprocent på ca. 17.

Bebyggelsesprocenten på højhusmatriklen overstiger altså kommuneplanens bestemmelse betydeligt, mens bebyggelsesprocenten for den kommende bebyggelse på matr.nr. 30 ac kommer til at ligge en del lavere. Samlet set kommer bebyggelsesprocenten til at ligge på ca. 60.

Kommuneplantillæg 23 har derfor til formål at fastlægge en bebyggelsesprocent for rammeområde 3.B5 som helhed, og ikke på ejendomsniveau. Det giver mening i dette tilfælde, fordi alle matriklerne udgør en samlet bebyggelse med samme ejer (Ballerup Boligselskab) og dermed er en naturlig helhed trods den nuværende udmatrikulering.

Samtidig ændres navnet på rammeområdet og betegnelsen for den specifikke anvendelse, så ledes at det fremover hedder **boligområde**, ikke **etage** boligområde – dette i lyset af, at der ønskes opført både rækkehuse og 'skæve boliger' som supplement til etageboligerne.





Kommuneplan 2020, rammeområde 3.B5, bebyggelsen Bispevangen.

Uddrag af nuværende og fremtidige bestemmelser for rammeområde 3.B5, hvor ændringer er vist med **rødt** – de øvrige bestemmelser for rammeområdet opretholdes uændret.

	Nuværende ramme	Fremtidig ramme
Enkeltområde	3.B5	3.B5
Navn	Etageboligbebyggelsen Bispevangen	Boligbebyggelsen Bispevangen
Anvendelsesformål	<p>Generel anvendelse er boligområde</p> <p>Specifik anvendelse er angivet til etageboligbebyggelse</p>	<p>Generel anvendelse er boligområde</p> <p>Specifik anvendelse er angivet til boligbebyggelse</p>
Bebyggelsesomfang	Maksimal bebyggelsesprocent er 45% af den enkelte ejendom.	Maksimal bebyggelsesprocent er 60 for rammeområdet som helhed.
Særlige bestemmelser	<p>1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.</p> <p>2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45. Bebyggelsen er opført dels som højhus i 16 etager, dels som etagehusbebyggelse i 2 - 3 etager.</p> <p>3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder afskærmning mod de omliggende bebyg-</p>	<p>1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.</p> <p>2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført dels som højhus i 16 etager, dels som etagehusbebyggelse i 2 - 3 etager. Derudover kan der opføres etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse i max 3 etager samt boliger i 1 plan.</p> <p>3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder afskærmning mod de omliggende bebyg-</p>

	gelse, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Gammelgårdsparken.	gelse, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Gammelgårdsparken.
--	--	--

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 23 er den 18. marts 2024 godkendt af Ballerup Kommunalbestyrelse med henblik på udsendelse i offentlig høring sammen med forslaget til Lokalplan 204 for en del af boligbebyggelsen Bispevangen.

Jesper Würtzen
borgmester

/

Elisabeth Gadegaard Wolstrup
direktør