

ROLIGHEDSVEJ BALLERUP

STATUS 17.12.2015

FREJA
E'JENDOMME

COBE

INTRODUKTION

Plangrundlag - arkitektkonkurrence og ”Rammer og handlinger for udvikling af Ballerup Bymidte”

Ballerup Kommune har i 2010 gennemført en arkitektkonkurrence for Ballerup Bymidte med deltagelse af 3 tværfaglige arkitektteams. Det er Ballerup Kommunes intention, at byens centrum skal styrkes og udvikles, og at der skal ske en fortætning af bymidten samt skabes bedre sammenhæng mellem bymidtens funktioner, herunder forbedring af bymidtens byrum, grønne arealer, trafikale forhold mv.

For så vidt angår Frejas grundareal peger alle 3 forslag på en fortætning, blandet anvendelse til boliger og erhverv samt evt. detailhandel i stueetager. Alle forslag peger desuden på en nedrosling af Hold An Vej til en 2-sporet vej. Bebyggelsesprocent på grundarealerne er ikke nærmere præciseret, men kommunen har efterfølgende oplyst, at fokus er på at skabe attraktive byrum mere end på en specifik bebyggelsesprocent.

Freja ejendomme har i 2011 i samarbejde med Ballerup kommune og COBE arkitekter udarbejdet et volumenstudie og skitse til helhedsplan for et større sammenhængende område omfattende KABs ejendom, de kommunale grundarealer mod nord samt forbindelsen over trafikterminalen til arealerne syd for banen og indgangen til Ballerup Centeret. COBE var et af de tre deltagende firmaer i kommunens arkitektkonkurrence.

Ballerup Kommune vedtog i september 2011 ”Rammer og handlinger for udvikling af Ballerup Bymidte”.

Parallelt hermed udarbejdede kommunen en trafikanalyse for bymidten, indeholdende bl.a. en vurdering af mulighederne for på sigt at flytte busstationen fra stationsforpladsen til et overdækket areal over banen umiddelbart syd for Frejas grundareal.

Kommuneplanramme

Nr. 3C3, Stationsnært centerområde mellem Linde Allé og Baltorpvej.

Zoneforhold

Byzone.

Frejas grundareal

Adresse: Rolighedsvej 1, 2750 Ballerup

Matrikelnr. 10p Ballerup By, Ballerup.

Grundarealet er på 6.398 m².

Grundarealet er ubebygget.

Kommunale arealer

Matrikelnr.:

Del af 7000dø (1273m²).

7000ag (1426m²).

7000bo (76m²).

10I (443m²).

10m (701m²).

10n (880m²).

Umiddelbart nord for Frejas areal ligger en kommunal gang/cykelsti samt et hjørneareal ud mod Linde Allé og Hold An vej (del af matr. nr. 7000dø). Ifølge Ballerup Kommune planlægges stien nedlagt og kommunen ser derfor gerne at både sti og hjørneareal indgår som en integreret del af belysningen af udviklingsmulighederne for Frejas grundareal.

Herudover er det Ballerup Kommunes ønske, at de kommunale grundarealer (matr. nr. 7000bo, 10I, 10m og 10n grænsende op til Rolighedsvej og KABs bebyggelse belyses på overordnet niveau i sammenhæng med udviklingen af Frejas arealer.

KABs Stationsgården

KABs boligbebyggelse Stationsgården, ligger som nabo til ovennævnte kommunale grundarealer og Frejas grundareal.

Ungdomsboliger

Umiddelbart vest for Frejas areal ligger en ejendom med 8 ungdomsboliger. Ballerup Kommune forventer på sigt at bygningen vil blive nedrevet.

ROLIGHEDSVEJ BALLERUP

Ballerup Bymidte øst

DOMMERGÅRDSGRUNDEN



STEDET



Foto af Stationsgården fra Rolighedsvej



Foto af Ungdomsboliger ud til Linde Allé



Foto af boliger ved Centrumgaden



Foto af bebyggelse på Linde Allé



Foto af Stationsgården syd for baneterrænet



Foto af Centrumgaden og Stationsgården



Foto af ungdomsboliger fra Rolighedsvej

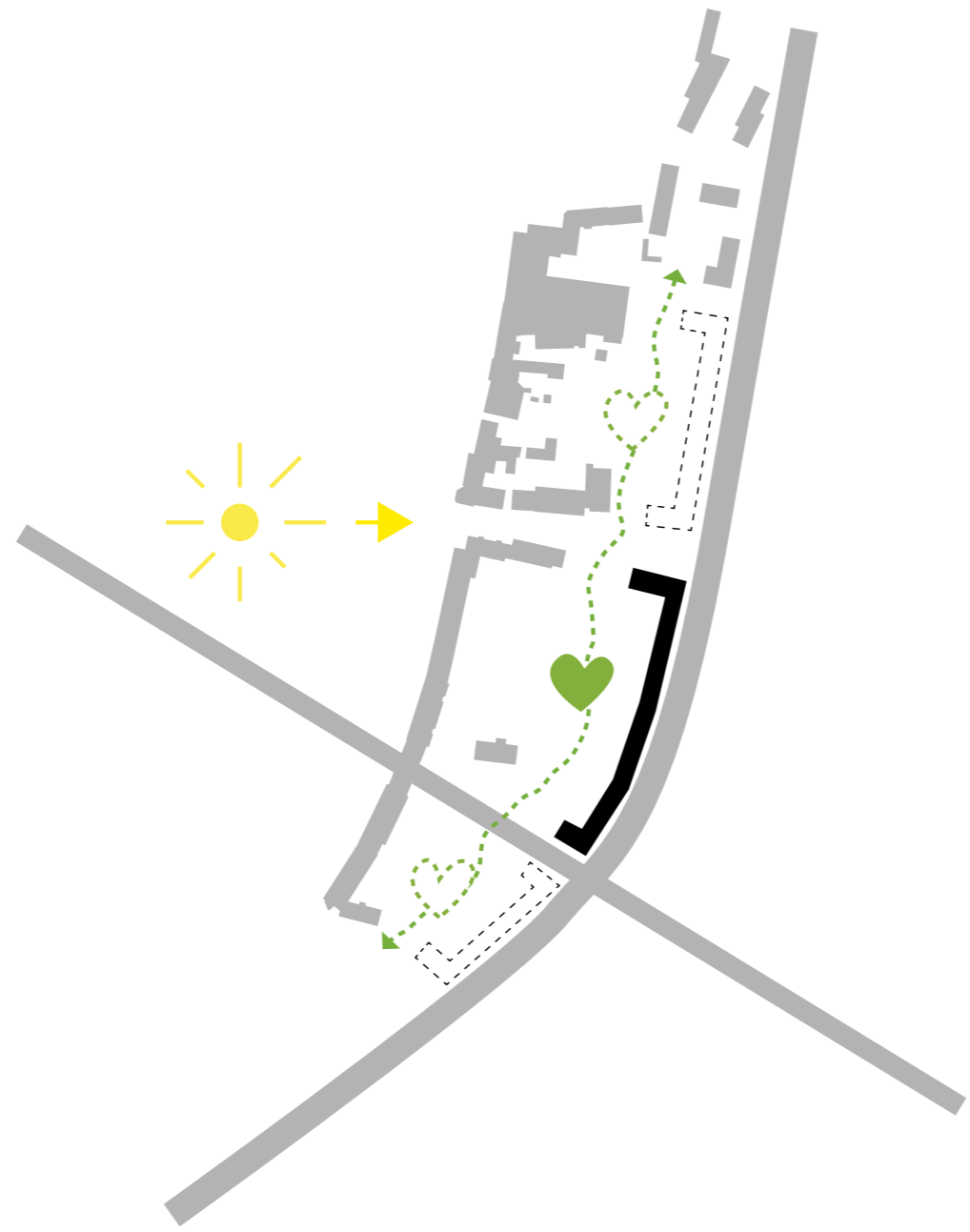


Foto af Biblioteket og Centrumgaden

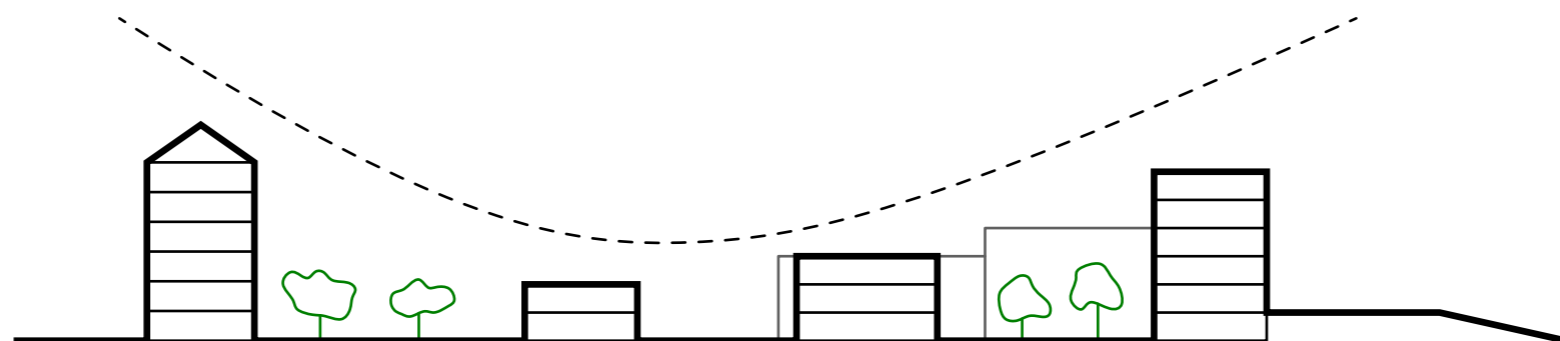


Foto af kunst ved Biblioteket

VISION



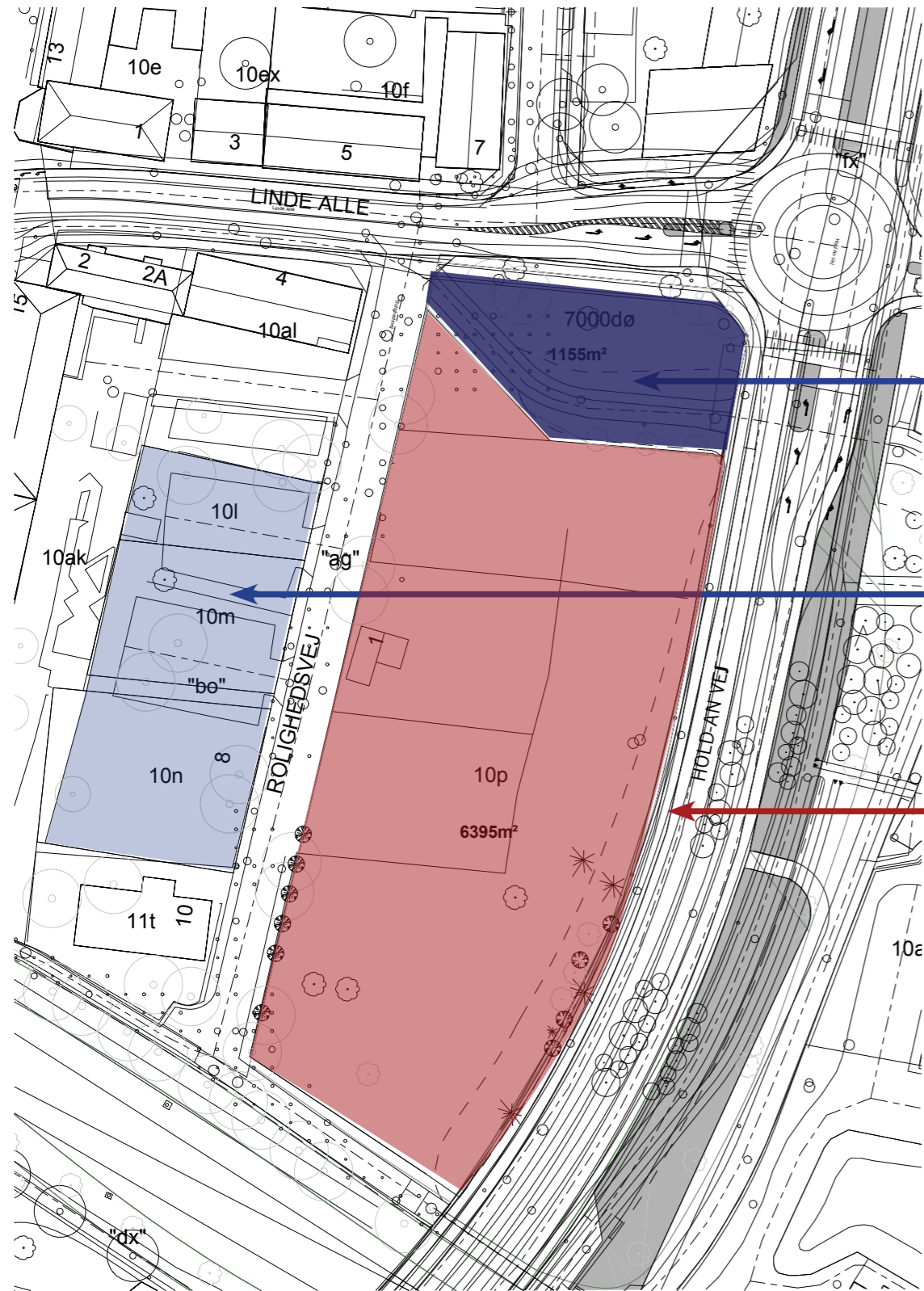
PRINCIP FOR HELHEDSPAN:
Karréer med grønne gårdmiljøer



PRINCIP FOR HELHEDSPLAN:
Skål-princip: Høj mod randen, lav i midten
Trækker lys ind, og skærmer mod Hold-An vej

DIAGRAMMATISK VOLUMENSTUDIE

SITE



EJES AF BALLERUP KOMMUNE 1155M²

EJES AF BALLERUP KOMMUNE 2100M²

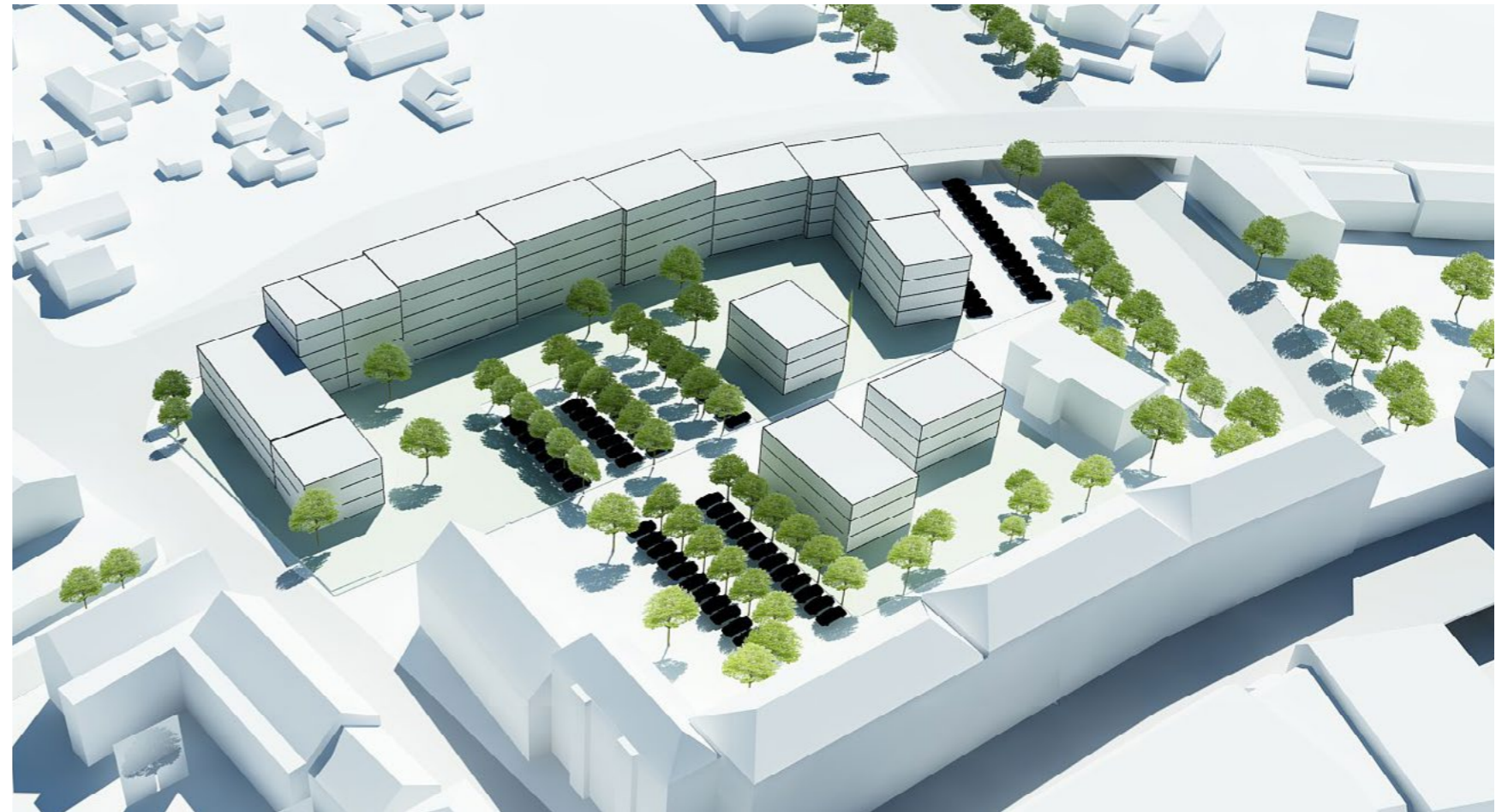
EJES AF FREJA EJENDOMME 6395M²

VOLUMENSTUDIE, FOKUSSCENARIE

PARKERING CENTRALT, SAMT SOM BUFFER MOD BANE



Plandiagram 1:1000



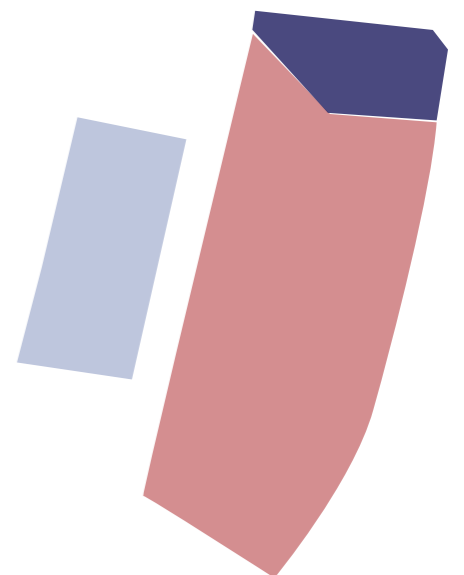
Aksonometri

- 3 ETAGER
- 4 ETAGER
- 5 ETAGER

PLOT 10p
 BOLIG - 8025 M2 BTA
 64 PARKERINGSPLADSER
 BEBYGGELSESPROCENT = 125%
 FRIAREAL 2788 M2, 33%

PLOT 7000dø
 1800 M2 BTA
 UDLØSER 14 PARKERINGSPLADSER
 BEBYGGELSESPROCENT = 155%
 FRIAREAL 612 M2, 34%

PLOT 10l + 10m + 10n
 1310 M2 BTA
 10 PARKERINGSPLADSER
 BEBYGGELSESPROCENT = 62%
 FRIAREAL 1152 M2, 88%

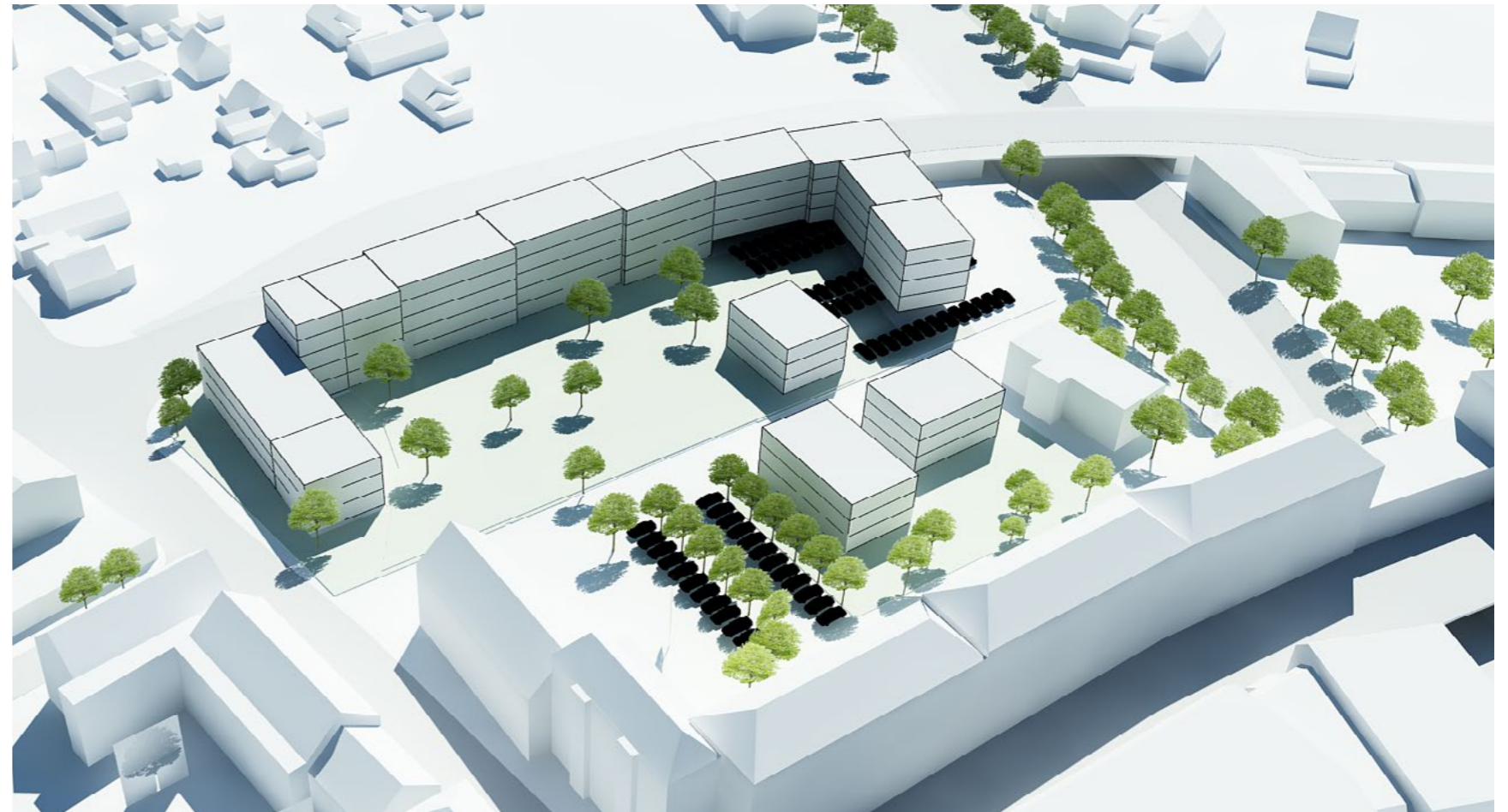


VOLUMENSTUDIE, FOKUSSCENARIE

PARKERING UNDER HUS SAMT BUFFER MOD BANE



Plandiagram 1:1000



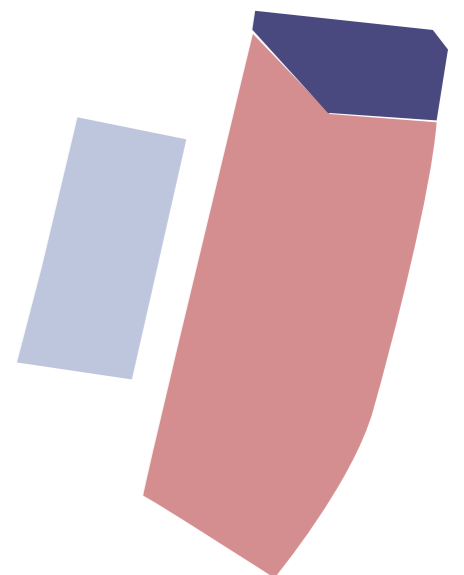
Aksonometri

- 3 ETAGER
- 4 ETAGER
- 5 ETAGER

PLOT 10p
 BOLIG - 8025 M2 BTA
 64 PARKERINGSPLADSER
 BEBYGGELSESPROCENT = 125%
 FRIAREAL 2657 M2, 33 %

PLOT 7000dø
 1800 M2 BTA
 UDLØSER 14 PARKERINGSPLADSER
 BEBYGGELSESPROCENT = 156%
 FRIAREAL 612 M2, 34 %

PLOT 10l + 10m + 10n
 1310 M2 BTA
 10 PARKERINGSPLADSER
 BEBYGGELSESPROCENT = 62%
 FRIAREAL 1152 M2, 88 %

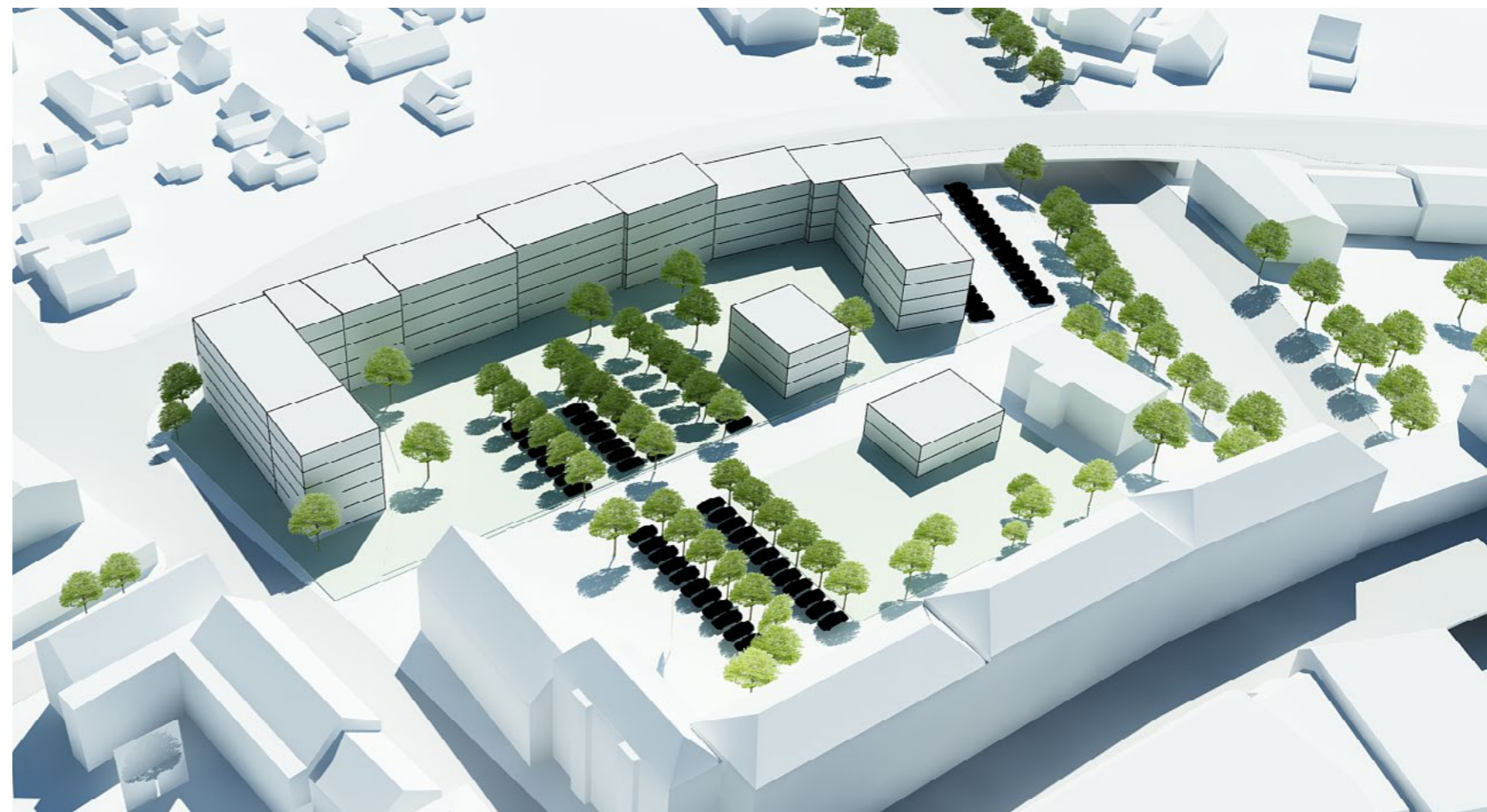


VOLUMENSTUDIE, FOKUSSCENARIE

FLYTNING AF M2 FRA PLOT 10 L + 10 M + 10 N TIL PLOT 7000 DØ



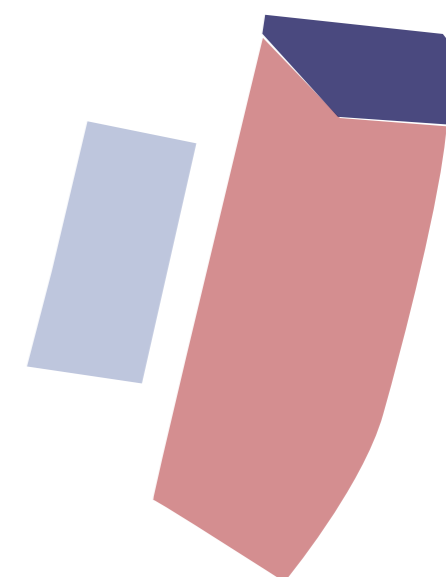
Plandiagram 1:1000



Aksonometri

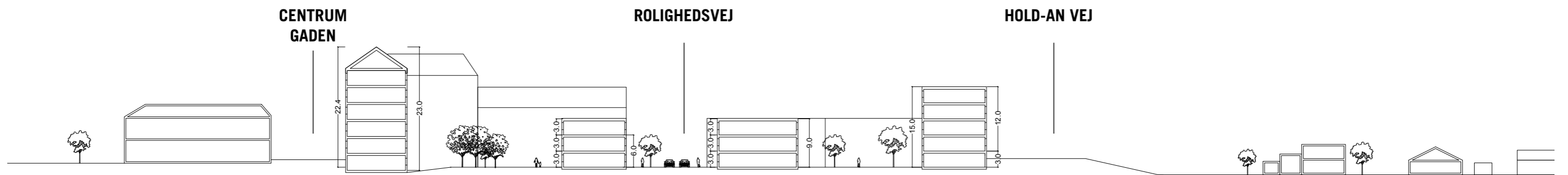
- 2 ETAGER
- 3 ETAGER
- 4 ETAGER
- 5 ETAGER

- PLOT 10p
BOLIG - 8025 M2 BTA
64 PARKERINGSPLADSER
BEBYGGELSESPROCENT = 125%
FRIAREAL 2788 M2, 33%
- PLOT 7000dø
2720 M2 BTA
UDLØSER 21 PARKERINGSPLADSER
BEBYGGELSESPROCENT = 235%
FRIAREAL 612 M2, 22,5%
- PLOT 10l + 10m + 10n
394 M2 BTA
3 PARKERINGSPLADSER
BEBYGGELSESPROCENT = 19%
FRIAREAL 1391 M2, 353%

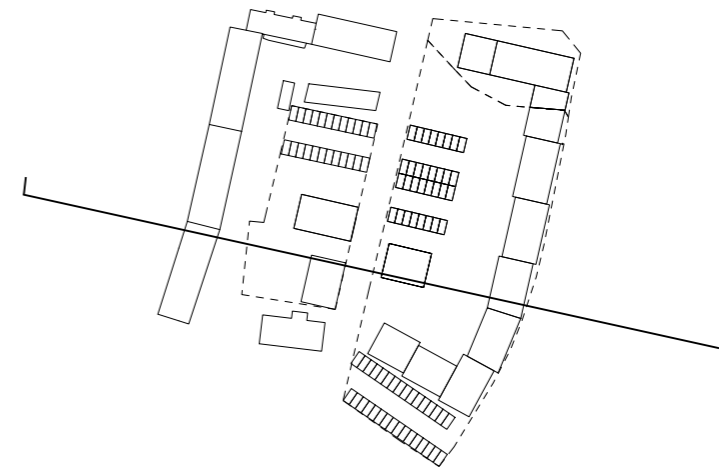


**PRINCIPSNIT I MATRIKEL 10 P MED
MÅLANGIVELSER AF FOKUSCENARIE MED
CENTRAL PARKERING SAMT BUFFER MOD BANE**

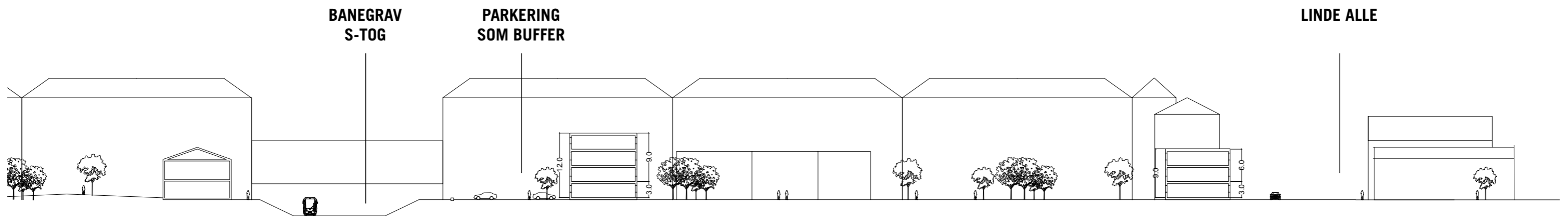
TVÆRSNIT I MATRIKEL



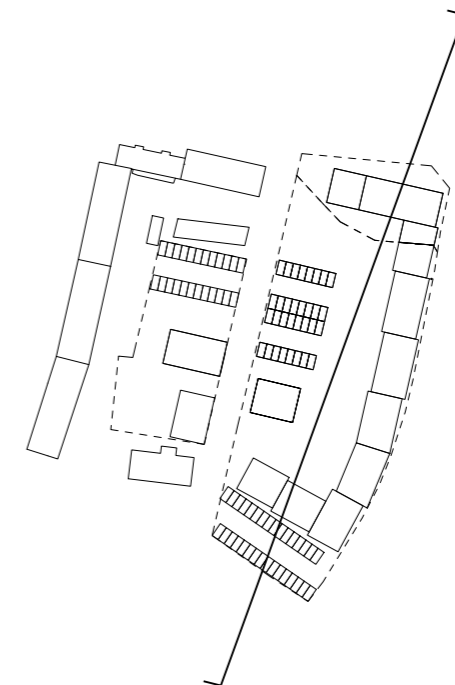
SNIT FOR AT ILLUSTRERE TERRÆNNIVEAU:
Højderne i tegningen er indikative, yderligere information kræves for en præcis analyse.



LÆNGDESNIT I MATRIKEL



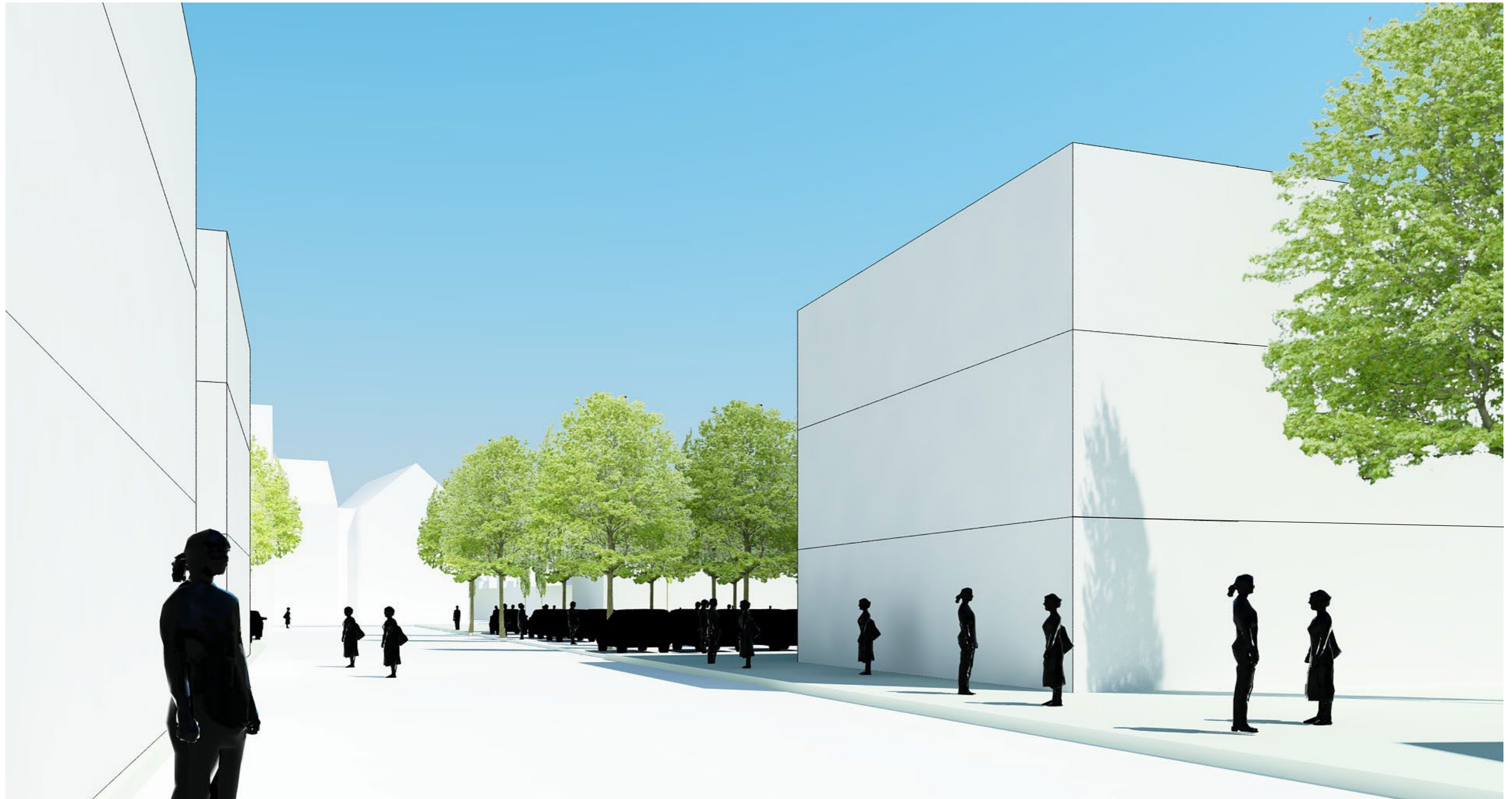
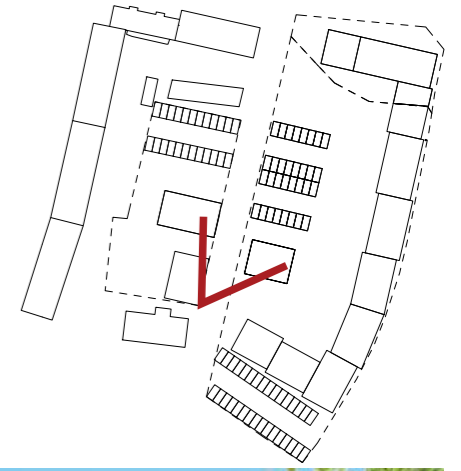
SNIT FOR AT ILLUSTRERE TERRÆNNIVEAU:
Højderne i tegningen er indikative, yderligere
information kræves for en præcis analyse.



**ØJENHØJDE PERSPEKTIVER
AF FOKUSCENARIE MED
CENTRAL PARKERING SAMT BUFFER MOD BANE**

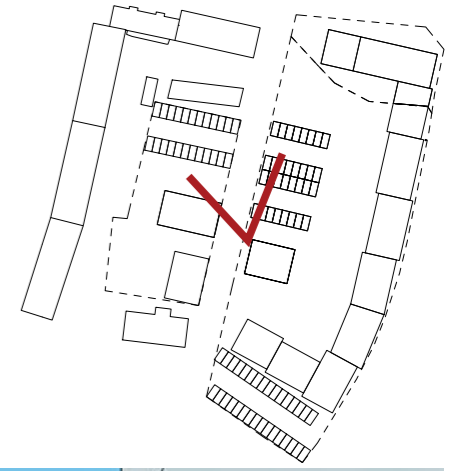
PERSPEKTIVER

1.A, FRA ROLIGHEDSVEJ MOD LINDE ALLE



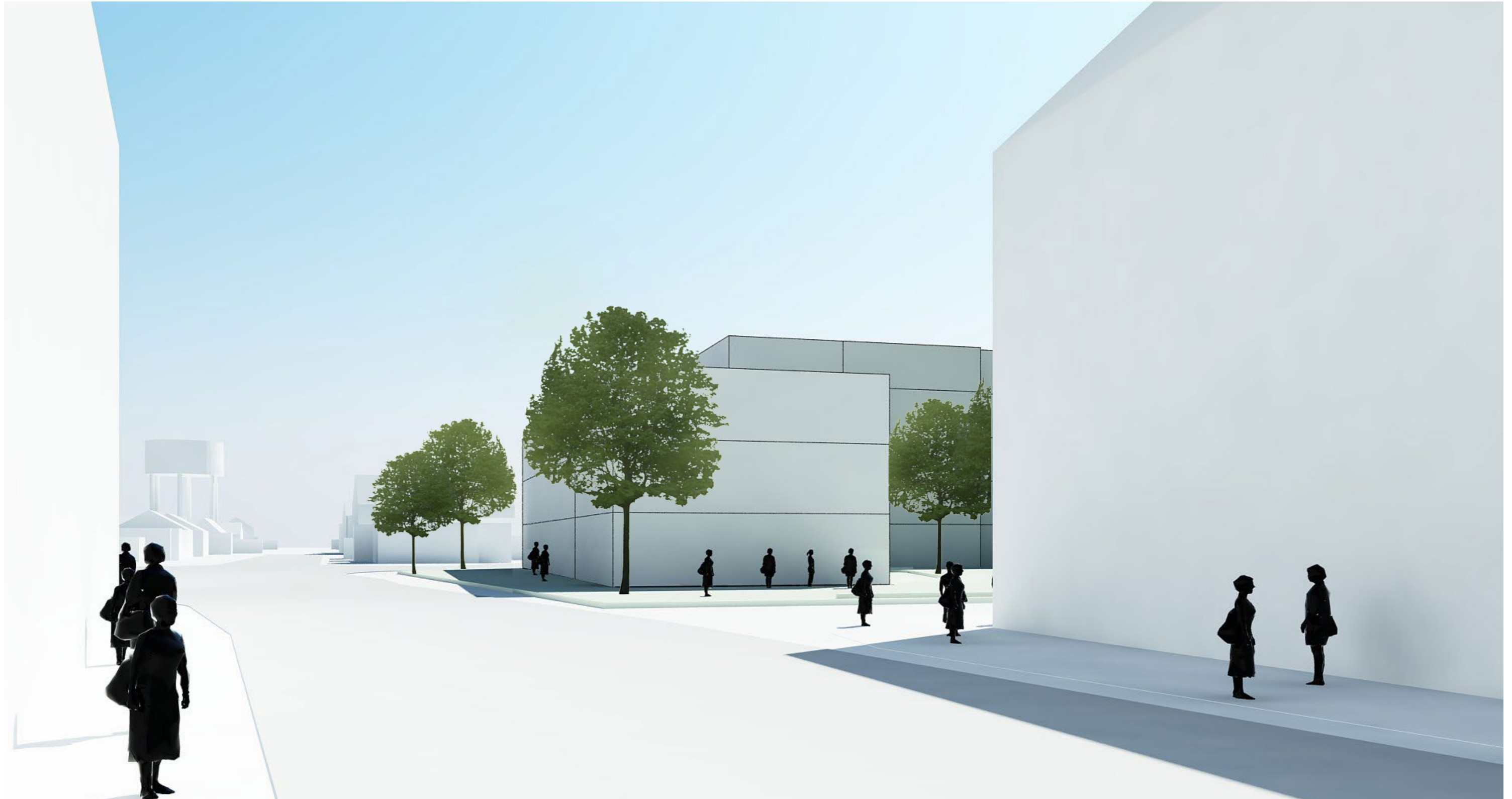
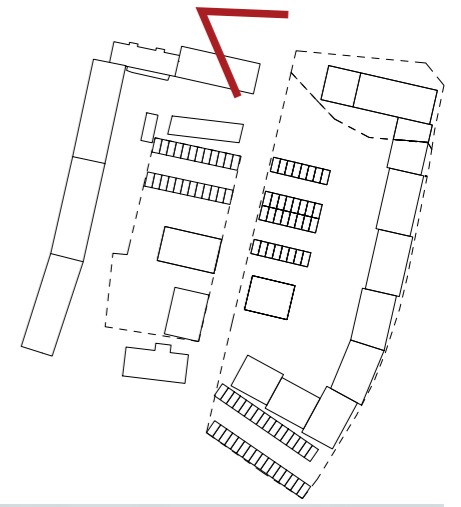
PERSPEKTIVER

1.B, FRA ROLIGHEDSVEJ MOD LINDEALLE



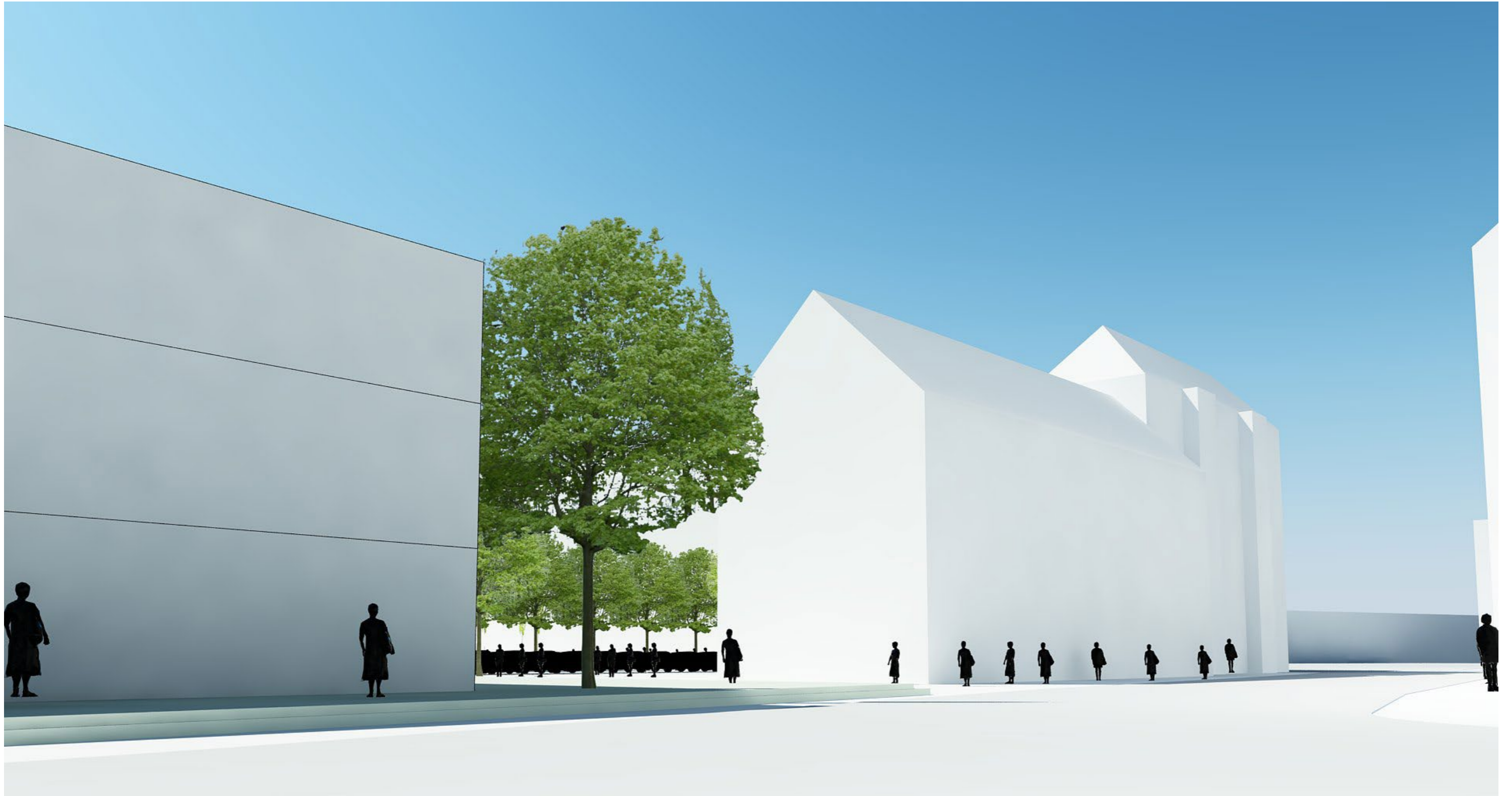
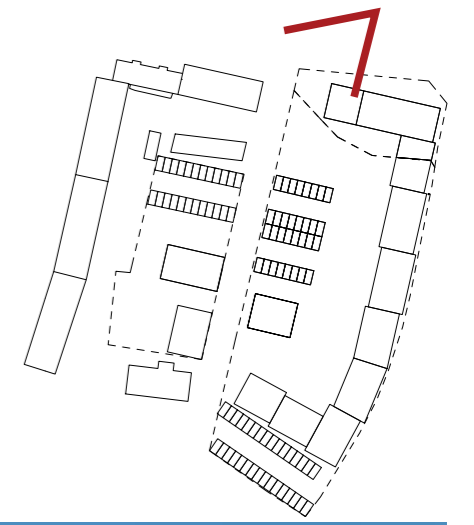
PERSPEKTIVER

2.A, FRA LINDEALLE MOD HOLD-AN VEJ



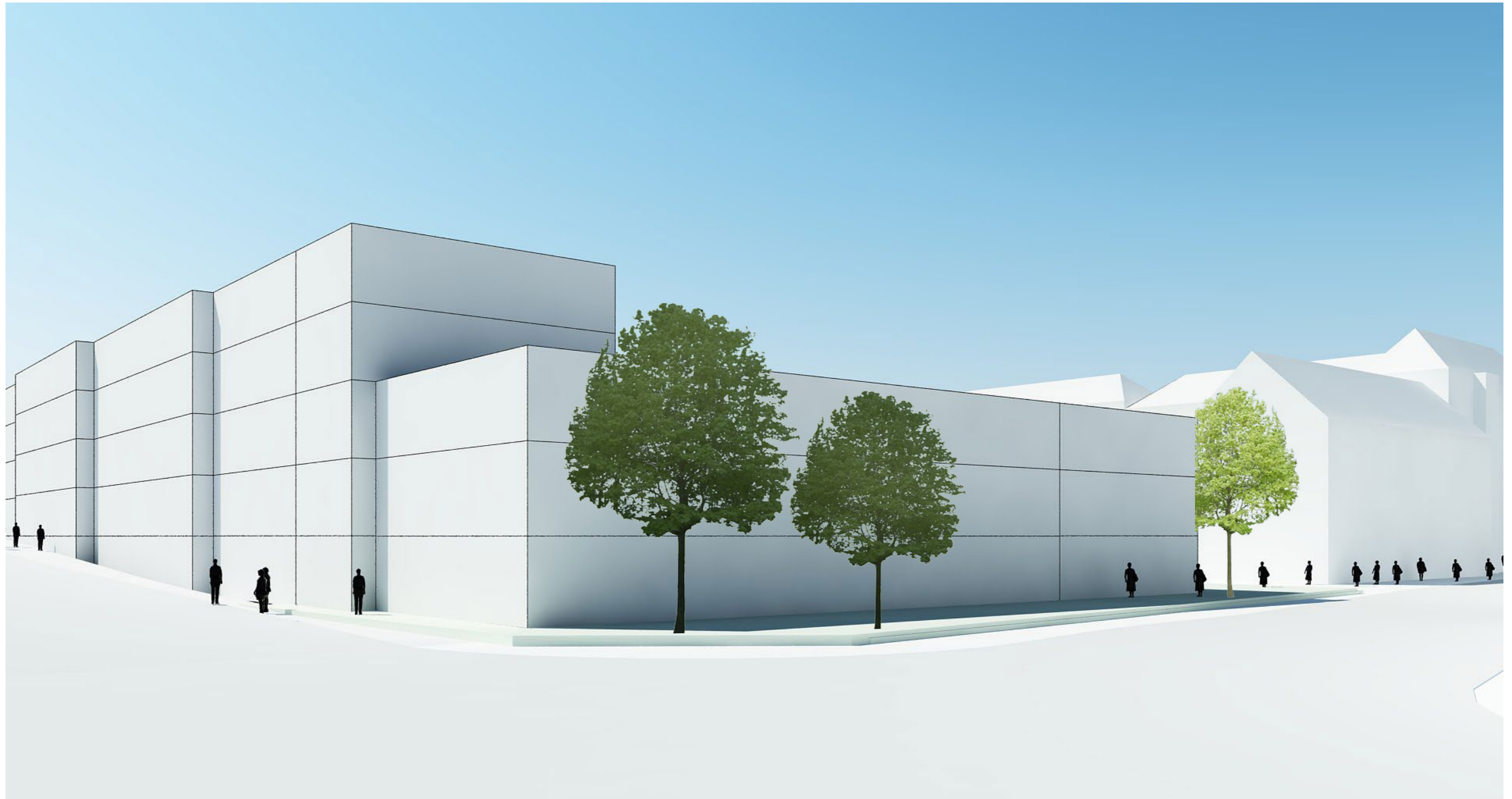
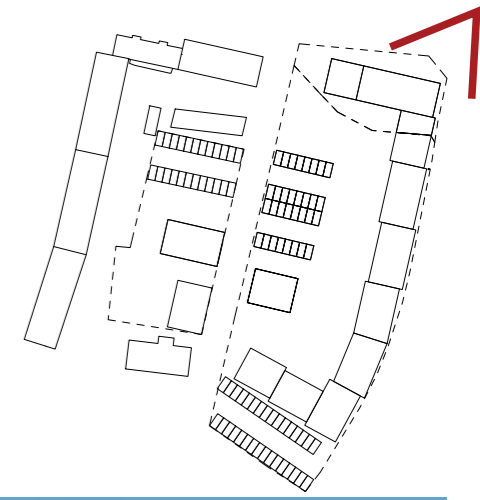
PERSPEKTIVER

2.A, FRA LINDEALLE MOD MATRIKEL 7000 DØ



PERSPEKTIVER

3.A, FRA HOLD-AN VEJ MOD LINDEALLE



**APPENDIX:
ALTERNATIVE VOLUMEN STUDIER SAMT
MULIGHEDER FOR FORTÆTNING PÅ
MATRIKEL 10L + 10M + 10N**

STUDIER AF MULIGHEDER FOR FORTÆTNING PÅ 10 L + 10 M + 10 N

