



# Kommuneplantillæg

nr. 7

Forslag



nyt enkeltområde 3.C4

## Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-2025 for Ballerup Kommune FORSLAG

Dette forslag til Kommuneplantillæg til Kommuneplan 2013-2025 er udarbejdet i tilknytning til forslag til Lokalplan nr. 170 for et boligområde ved Rolighedsvej i Ballerup.

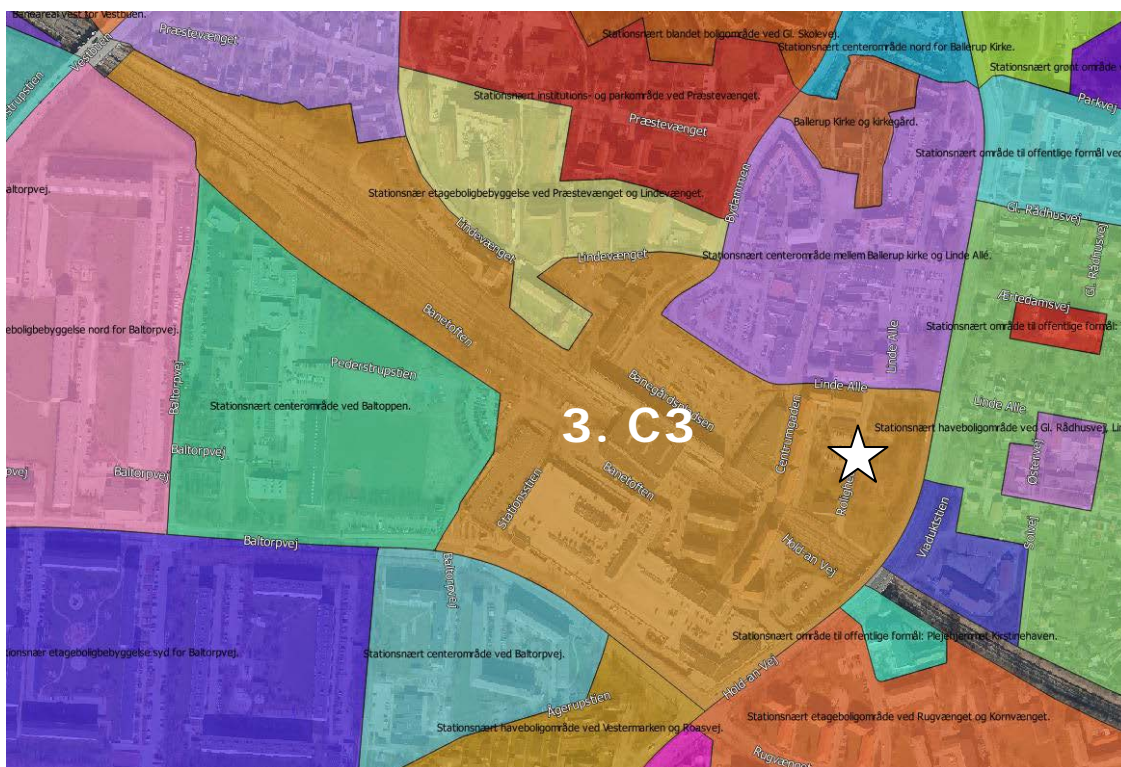
Kommuneplantillægget vedrører kommuneplanens enkeltområde 3.C3 – Stationsnært centerområde mellem Linde Allé og Baltorpsvej. Enkeltområdet omfatter et stort areal i Ballerup bymidte, som rummer meget forskellige arealer, både tæt bebyggede områder og ubebyggede trafikarealer.

I erkendelse af, at fremtidig fortætning og bebyggelse af arealer i bymidten vil afføde behov for mere præcise og stedspecifikke rammer, er kommuneplanens rammebestemmelser i for enkeltområde 3.C3 udformet med en formulering om, at "uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg samtidig med lokalplanlægning".

Dette er aktualiseret af Forslag til Lokalplan 170, som giver mulighed for at bebygge arealerne omkring Rolighedsvej med boliger. Det er baggrunden for det foreliggende forslag til Kommuneplantillæg nr. 7, som definerer et nyt selvstændigt enkeltområde i Ballerup bymidte: 3.C4 – Stationsnært centerområde ved Rolighedsvej.

### Eksisterende enkeltområde 3. C3 – Stationsnært centerområde mellem Linde Allé og Baltorpsvej.

(området ved Rolighedsvej er markeret med en stjerne)



### **Eksisterende rammebestemmelser for område 3.C3:**

Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området skal i planperioden omdannes og fortættes med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet og detailhandelen. Den endelige udformning er ikke fundet, så foreløbig opgraderes bestemmelserne om bebyggelsens omfang og højde. Rammerne er fastsat ud fra resultatet af idékonkurrencen for Ballerup Bymidte, som efterfølgende i nogen grad er blevet kvalificeret gennem konkrete projektforslag. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg samtidig med lokalplanlægning.

2. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål, herunder institutioner, undervisnings-, forenings- og menighedslokaler, bibliotek, stationsformål m.v. Matr. nr. 110, Ballerup By, Ballerup er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser.

Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads, fælles friareal og parkering.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 100.

Bebyggelse kan opføres i 1 – 5 etager. Med henblik på at kunne markere udvalgte steder i bymidten arkitektonisk kan der fastsættes bestemmelser om, at der på begrænsede dele af en ejendom vil kunne opføres bebyggelse i 6 etager.

4. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 22.000 kvm., heraf 10.000 kvm. til handel med pladskrævende varer.

5. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

I denne del af kommunens hovedcenter kan 10.000 m<sup>2</sup> af Ballerup bymidtes samlede detailhandelsramme afsættes til møbelforretninger, der er større end den for udvalgsvarebutikker normale grænse på 2.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for den enkelte butik fastsættes til 7.500 m<sup>2</sup>.

6. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for bymidten eller dele heraf under hensyntagen til de omliggende bebyggelser og byfunktioner.

Bebyggelsen skal placeres og udformes, så der i forhold til omgivelserne opnås en god helhedsvirkning, arkitektonisk og funktionelt. Langs gågaden skal bebyggelse i princippet opføres som en sluttet butiksbebyggelse langs gågaden afsluttet med et lukket center syd for banen. Det er vigtigt, at nybyggeri på bagarealerne mod Hold-an Vej så vidt muligt tænkes sammen med gaden, så fx ny detailhandel kan være med til at understøtte den eksisterende handel.

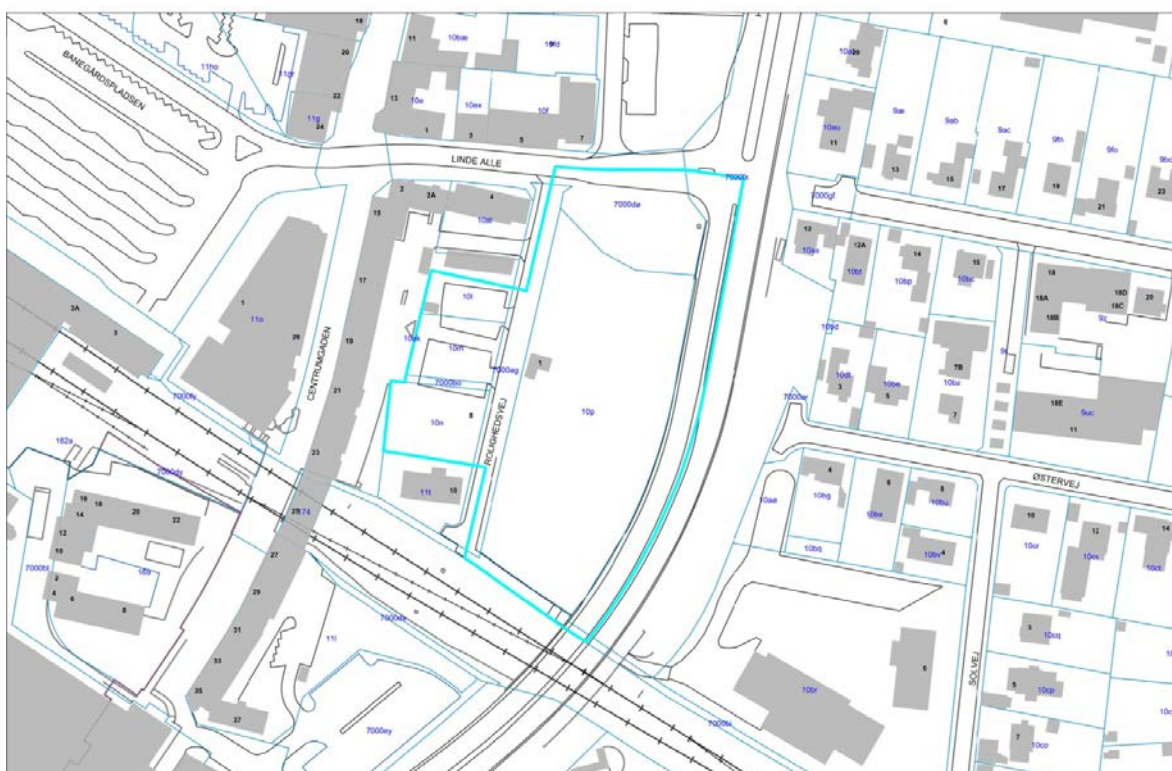
Bebyggelse på en del af Banegårdspladsen skal på samme måde tænkes sammen med de eksisterende detailhandelsenheder.



7. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder gågade, torvedannelser samt parkerings- og servicearealer, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe attraktive rum og gangforbindelser mellem nye og gamle funktioner.

8. Der kan fastsættes bestemmelser om en reduceret norm for parkeringsdækningen, om cykelparkering og om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

### Nyt enkeltområde 3.C4 – Stationsnært centerområde ved Rolighedsvej



#### Forslag til rammebestemmelser for 3.C4:

Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.  
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt til offentlige formål, herunder institutioner, undervisnings-, forenings- og menighedslokaler m.v.  
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.
2. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 135.

Bebyggelse kan opføres i 2 – 5 etager. Med henblik på at kunne markere udvalgte steder i bymidten arkitektonisk kan der fastsættes bestemmelser om, at der på begrænsede dele af en ejendom vil kunne opføres bebyggelse i 6 etager.

3. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri er 2.000 kvm.

4. Der kan ikke etableres bebyggelse til handel med dagligvarer eller pladskrævende varer. Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

5. Bebyggelsen skal placeres og udformes, så der i forhold til omgivelserne opnås en god helhedsvirkning, arkitektonisk og funktionelt.

6. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder parkerings- og servicearealer, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe attraktive rum og gangforbindelser.

7. Der kan fastsættes bestemmelser om en reduceret norm for parkeringsdækningen, om cykelparkering og om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 7 er godkendt til offentlig høring af Ballerup Kommunalbestyrelse den 19. december 2016.

**Jesper Würtzen**  
Borgmester

/

**Steen Pedersen**  
Centerchef



Forslag vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 19. dec. 2016. Offentliggjort den 27. dec. 2016.

Center for By, Erhverv og Miljø

Ballerup Kommune  
Hold-an vej 7  
Tlf: 4477 2000

[www.ballerup.dk](http://www.ballerup.dk)

