

D5 BALTORP BYKVARTER (TELEGRAFVEJ) - INDKALDELSE AF IDEER OG FORSLAG

Høringsperiode fra xx.xx til xx.xx 2019.



Forudgående høring om omdannelsen af Baltorp Bykvarter.

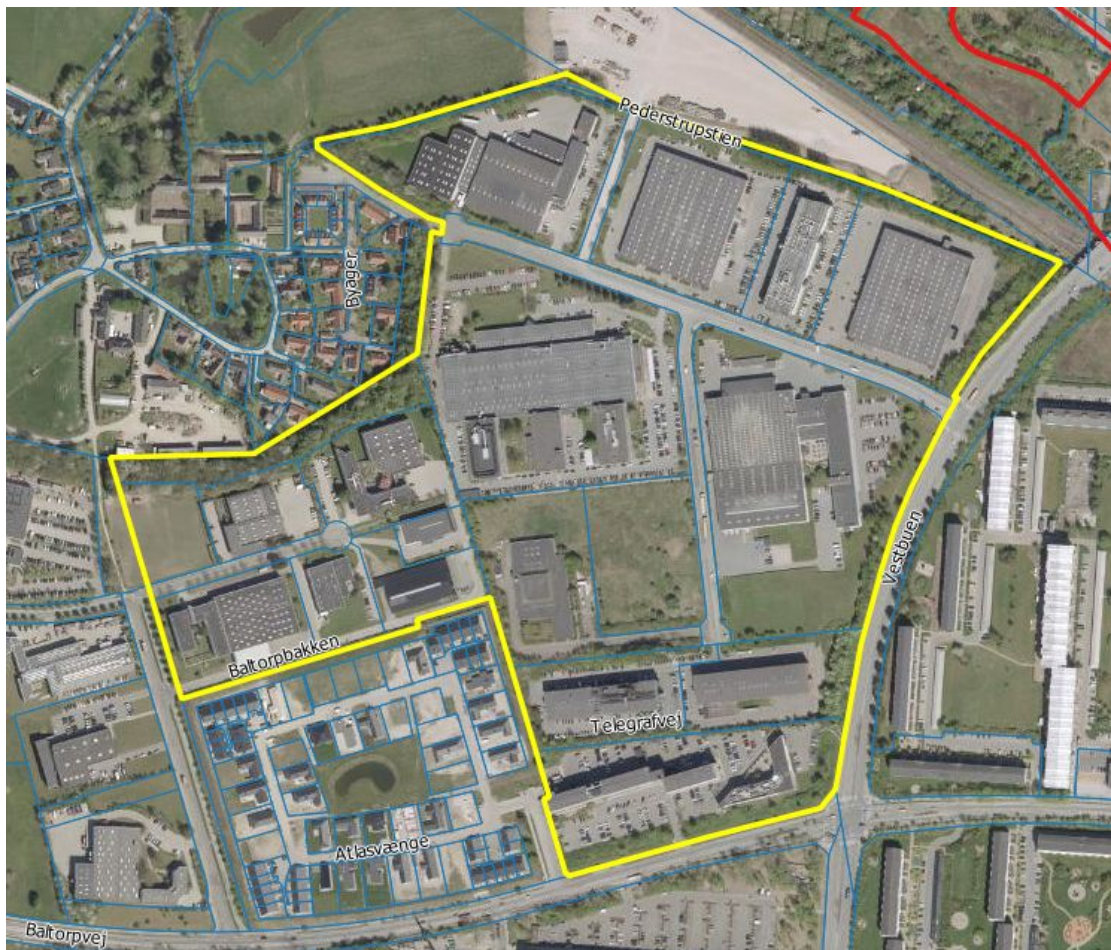
Indholdsfortegnelse

Området i dag	1
Helhedsplan	4
Deltag i debatten	6
Den videre proces	7

OMRÅDET I DAG

Ballerup Kommune inviterer med dette debatoplæg alle borgere, foreninger og virksomheder til at komme med idéer og forslag til den kommende omdannelse af området omkring Telegrafvej.

Det ældre erhvervsområde omkring Telegrafvej er i kommuneplanlægningen udpeget som et byomdannelsesområde. Det betyder, at området gradvist kan omdannes til at rumme andre formål, end det gør i dag.



Billede 1: Oversigt over projektområdet

En fornyet planlægning skal sikre, at områdets ejendomme fremover kan anvendes til formål, der er mere efterspurgt. Det være sig mere kontor- og serviceprægede erhverv, uddannelsesformål og andre former for institutioner – og i særdeleshed boliger.

Hensigten er at udvikle et bykvarter, hvor funktionerne er mere blandede, og at omdannelsen sker i respekt for de tilbageværende virksomheder. Placeringen midt mellem Pederstrup landsby, den fredede Råmose og Ballerup Bymidte med stationen og de mange butikker og kulturtilbud, vil være attraktivt for boligsøgende fra hele regionen. Det fremtidige Baltorp Bykvarter skal rumme studieboliger og familieboliger i form af rækkehuse og etageboliger med forskellige ejerformer.

Med de senere års prisstigninger på det københavnske boligmarked oplever kommunen efterspørgsel på familieboliger. Derfor er der i kommunalbestyrelsens Boligpolitik 2017 sat fokus på at finde egnede steder til såvel enfamiliehuse og rækkehuse som til ejerlejligheder. Samtidig viser en analyse af kommunens boligmasse, at der er et stort uudnyttet potentiale for attraktive familieboliger i området omkring Telegrafvej.

Byomdannelsen er tænkt at skulle ske i takt med, at de forskellige grundejere ønsker at omdanne deres ejendomme.

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN-RAMME?

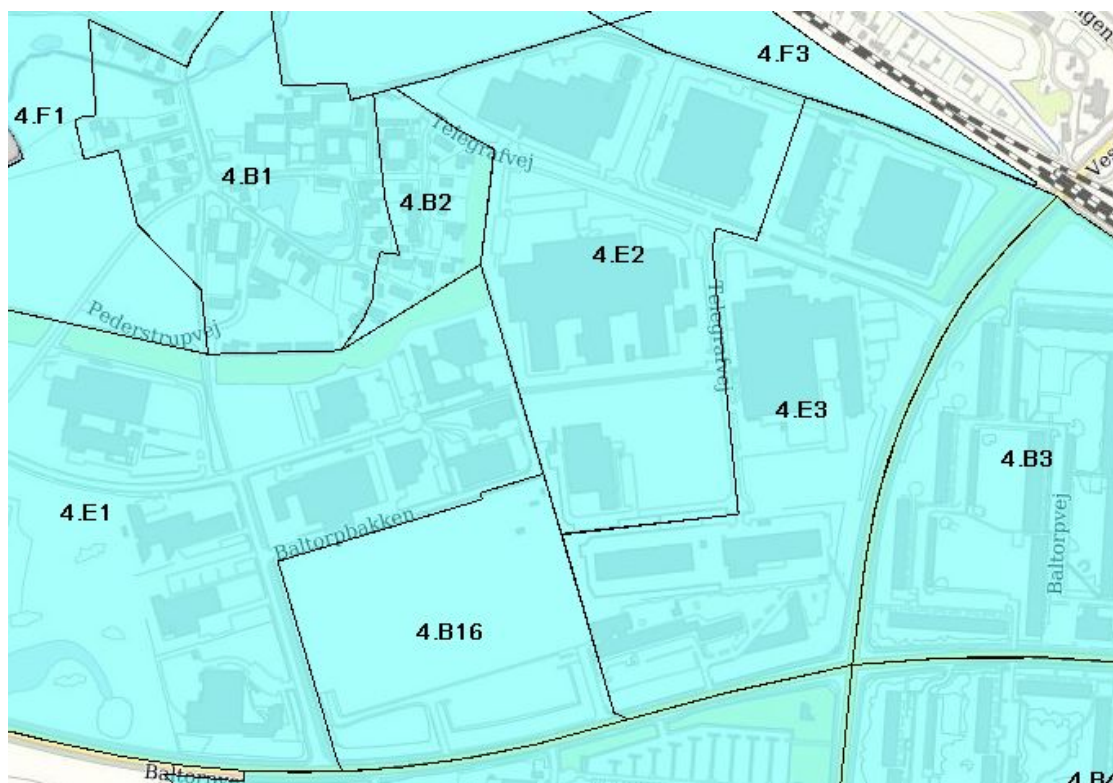
I kommuneplanen er der fastsat rammer for fremtidig lokalplanlægning. Det er et geografisk afgrænset areal, hvori der fastsættes, hvad arealer og bygninger må bruges til og hvor meget der må bygges og hvor højt. Derudover kan der fastsættes andre krav, som skal indarbejdes i fremtidig lokalplanlægning. Lokalplanpligtigt bygge- og anlægsarbejder kan først gå i gang, når der er vedtaget en lokalplan for det pågældende område.

PLANLOVEN: Om indkaldelse af idéer og forslag

Ifølge Planlovens § 23 c kan Kommunalbestyrelsen forslå ændringer af kommuneplanen. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal Kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet. Indkaldelsen af ideer og forslag skal indeholde en kort beskrivelse af hovedspørgsmålene i den forestående planlægning.

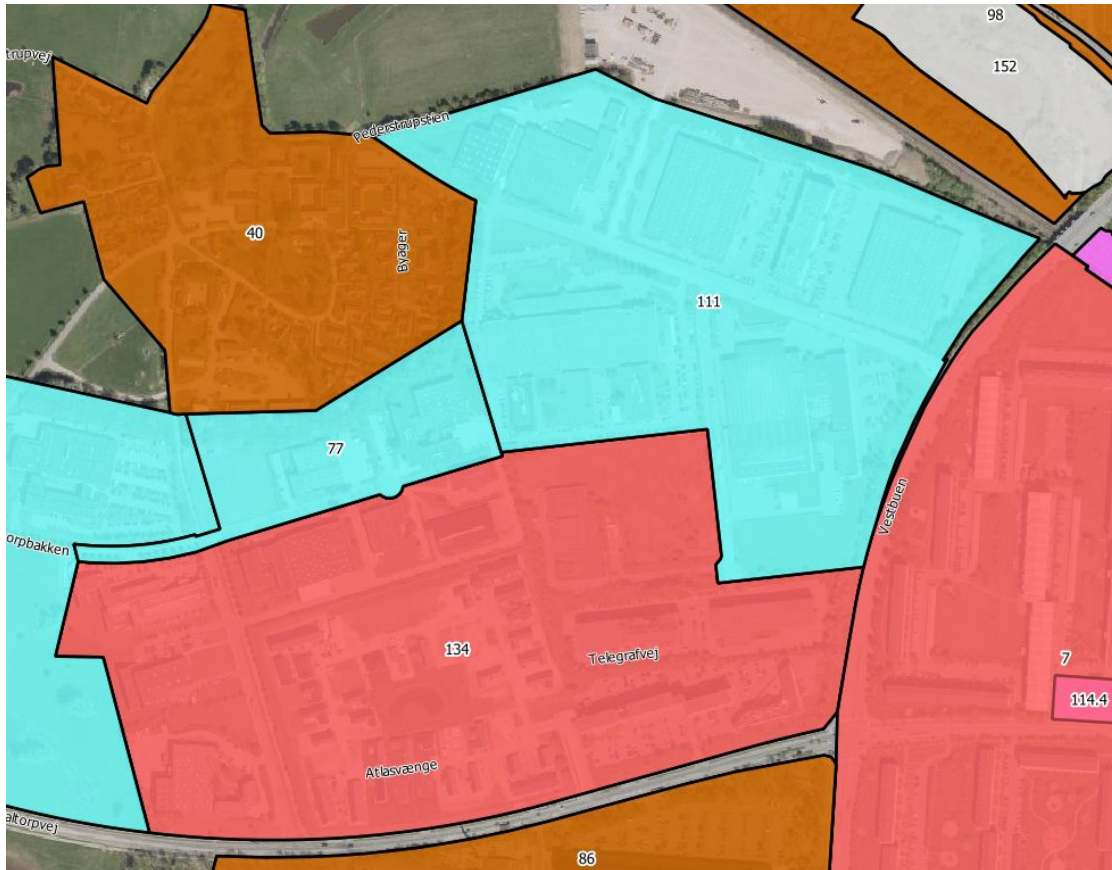
Det nuværende plangrundlag

Arealet er i dag omfattet af Kommuneplan 2013s rammebestemmelser for rammeområde 4.E1 - Erhvervsområde mellem Pederstrupvej og Baltorpvej, 4.E2 – Stationsnært erhvervsområde ved Telegrafvej og Baltorpvej og rammeområde 4.E3 – Stationsnært erhvervsområde ved Vestbuen og Baltorpvej.



Billede 2: De nuværende rammeområder

Derudover er den sydligste del af området i dag omfattet af Lokalplan 134 for et byudviklingsområde ved Baltorpvej, den vestlige del er omfattet af Lokalplan 77, mens den nordligste og største del er omfattet af Lokalplan 111 – Telegrafvej.



Billede 3: Gældende lokalplaner

I henhold til ovenstående kan området anvendes til erhvervsformål, der er forenelige med anvendelsen af naboarealerne til boligformål, samt til institutioner og lignende offentlige formål, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Kommunalbestyrelsen kan også tillade, at der på erhvervsjendomme indrettes enkelte boliger til personer med tilknytning til virksomheder i området, og der kan i projektområdets sydøstlige matrikler også omdannes til boligformål.

Det er kommunens vurdering, at en udnyttelse af det resterende areal til boligbyggeri vil medføre en større ændring af det fysiske miljø og ikke ligger inden for rammerne af de gældende planer. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen og ny, detaljeret lokalplan for at kunne muliggøre den omfattende omdannelse.

Dele af projektområdet, som er omfattet af Lokalplan 134 kan i dag udnyttes til boliger. Den konkrete projektudvikling på disse matrikler kan dog medføre et behov for ny kommune- og lokalplanlægning af også disse matrikler. For at sikre en sammenhængende udvikling af det kommende bykvarter, åbnes der med dette debatoplæg op for en drøftelse af hele områdets udvikling.

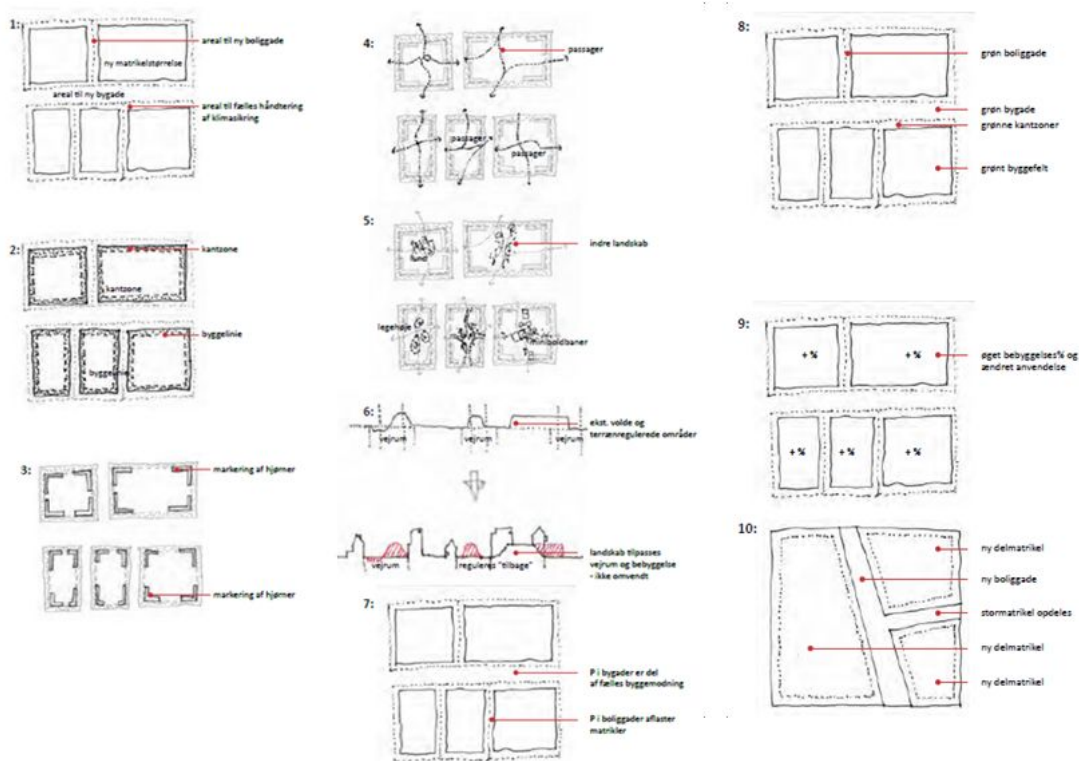
For at sikre en sammenhængende udvikling af området, har Ballerup Kommune fået udarbejdet en helhedsplan, som skal danne grundlag for det videre arbejde med kommuneplantillæg, lokalplan(er) og offentlig debat.

HELHEDSPLAN

Ballerup Kommune har modtaget mange henvendelser fra grundejerne i området, der ønsker at igangsætte en omdannelse af deres ejendom. På den baggrund har kommunen fået udarbejdet en helhedsplan for kvarteret, som kan sikre en fælles struktur og et bedre samspil mellem de enkelte bebyggelser.

Helhedsplanen tager udgangspunkt i en række "dogmer" om en ny ejendomsstruktur med mindre parceller, grønne kantzoner, bebyggelse med markering af grundenes hjørner, grønne gade- og stirum med plads til parkering og klimasikring, forbindelser gennem bebyggelserne og til de omkringliggende kvarterer. Der lægges op til, at alle grundejere afstår dele af deres parceller til det nye net af bygader, boligstræder og stirum. Det skal undersøges, om der skal etableres yderligere vejtilslutninger til Vestbuen eller Baltorpevej.

Helhedsplanen skal forstås som en række principper og et oplæg til debat. Den nærmere placering af veje, stier, parkering og bygninger fastsættes først i forbindelse med den senere lokalplanlægning.



DOGME 1: VEJRUM SOM LANDSKABSRUM

Der afgives en del af matriklen til fælles byggemodning. Den fælles byggemodning skaber områdets fremtidige grønne/blå helhedsplan og sikrer at området hænger sammen infrastrukturelt. Den nye matrikelstruktur skaber nye vejrum, hvor der skelnes mellem bygader og boliggender. Vejrummene er identitetsskabende og løser vigtige funktioner for grundejerne. Landskabskvaliteterne understreges med store rumskabende træer og grønne LAR-løsninger. Her håndteres en del af den fremtidige parkering samt store dele af bebyggelsens klimasikring.

DOGME 2: KANTZONE OG BYGGELINJE

Der indføres en kantzone og en byggelinje. Kantzonen udlægges i 5 m bredde og kan disponeres til private/fælles forhaver, fælles udearealer, mindre private skure, udekøkken eller andet udeliv knyttet til boliger, skærmende beplantning, hække etc. på en måde hvor bebyggelsen interagerer med vejrummet og bidrager til grønne og frodige bevægelsesrum. Hvor kantzonen ligger ud til et landskabsrum kan zonen gøres mindre. Byggelinjen er en del af områdets nye rumlighed. Bebyggelse skal i overvejende grad følge byggelinjen og dermed være medskabere af en opfattet gaderumlighed. Hvor byggelinjen ligger ud til et landskabsrum kan byggelinjen fraviges eller bebygges i mindre grad.

DOGME 3: MARKERING AF HJØRNER

De nye matrikler skal bebygges med markering af hjørnerne. Herved skabes en markant anden

rumlighed i området i modsætning til i dag, hvor bygningerne ligger inde på matriklen og vejrummet opleves som udflydende og upræcist. Når byggefeltet ligger ud til større rekreative arealer som DSB-areallet i nord samt landskabsbæltet omkring Pederstrup landsby, kan der dispenseres fra dogme 3, idet markering af hjørnerne kan understøtte en mere bymæssig rumlighed inde i området, og ikke nødvendigvis i områdets kant.

DOGME 4: PASSAGEMULIGHED

Alle matrikler skal rumme en passage på tværs N/S og Ø/V. Det giver mulighed for at gående og evt. cyklister kan krydse igennem bebyggelserne hvorved graden af privathed mindskes. Ved karrébyggeri skal passager gøres mulige gennem porte og åbninger, der understøtter genvejene i området.

DOGME 5: INDRE LANDSKAB MED OFFENTLIG ADGANG

Alle matrikler skal rumme et indre landskab med offentlig adgang. Landskabet skal være grønt og frodigt og bidrage til det samlede grønne udtryk i bykvarteret. Landskabet skal have en lav befæstigelsesgrad og dermed øge karakteren af grøn by med høj biodiversitet. Landskabet skal rumme et sted for ophold eller aktivitet f.eks. en lund, legeplads, miniboldbane, klatretæ, bassin etc.

DOGME 6: TERRÆNREGULERING

Alle matrikler skal møde tilstødende vejrum i niveau. Ved behov for terrænregulering af eksisterende landskab/topografi for at komme i niveau med vejrum, skal jord primært håndteres på egen grund, f.eks. i forbindelse med dogme 5, og integreres i den bygningsmæssige overgang til kantzone og vejrum. Der udarbejdes en principiell koteplan for området, hvor vejrum koterer overordnet og fremtidig kote for matrikel i byggelinje defineres.

DOGME 7: PARKERING

Der anlægges parkering på egen grund efter p-norm 1 p-plads pr. 100 kvm bebyggelse. Ved ungdomsboliger og/eller ældreboliger er p-normen 1 p-plads pr. 200 kvm bebyggelse. Parkering anlægges i mindre enheder. Gæsteparkering anvises i vejrum som en del af den fælles byggemodning efter p-norm 0,4 pr bolig. Øvrig parkering anvises også i vejrum eller i parkeringshus. Det giver en bymæssig karakter til vejrummene og en jævn fordeling af aktivitet over døgnet.

DOGME 8: LAR OG LAV BEFÆSTNINGSGRAD

Kantzoner må ikke befæstes. Befæstede arealer på matriklen skal minimeres. Parkeringsanlæg udlægges i grus eller permeabel belægning. Der skal anlægges grønne og rekreative forsinkelsesarealer for overfladevand og/eller tagvand internt på grunden. Tagvand og rent overfladevand kan ledes til LAR-anlæg i vejrum. Derved maksimeres forsinkelse i et forhold der starter på egen grund og derefter i vejrum. Ved kraftig regn ledes overfladevand til kloak efter forsinkelsesanlæg. Vejvand ledes til separate LAR-anlæg internt på grunden og/eller til separat LAR-anlæg i vejrum. Vejvand renses lokalt bortset fra ved kraftigt skybrud, da forureningen her vil være fortyndet og skyllet væk efter den første regn.

DOGME 9: UDNYTTELSE

Alle nye matrikler kan bebygges efter øget udnyttelsesgrad til boliger. Alle matriklers udnyttelse vil være den samme eller højere end udnyttelsen er i dag.

DOGME 10: STORE MATRIKLER

Store matrikler kan underdeles til små og mellemstore matrikler og omfattes af ovenstående dogmer.

DELTAG I DEBATTEN

Kom med dine idéer og forslag til udviklingsplanerne. Du skal være velkommen til at tage udgangspunkt i hovedspørgsmålene eller i de idéer og forslag, som kommunen ser på, men du må også gerne komme med idéer og forslag, som kommunen ikke har været inde på.

Brug høringsportalens kommentarfelt til indsendelse af forslag og idéer, eller send dit bidrag til mailadressen: byplan@balk.dk, med Høringssvar – Baltorp Bykvarter i emnefeltet, senest den **xx. Måned** 2019.

Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil blive behandlet og politisk forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag. Dine idéer, forslag og synspunkter anonymiseres inden offentliggørelse.

Spørgsmål til inspiration

- Hvilke servicefunktioner kunne du ønske dig i området?
- Hvordan skabes et levende byliv?
- Er der særlige forhold i det omgivende miljø, som myndighederne skal være opmærksomme på?
- Hvordan tilgodeses hensyn til naturen og de rekreative interesser i nærområdet?
- Hvad er vigtigt at have fokus på, når området udvikles?
- Hvilke typer mødesteder er der brug for i området?
- Hvilke landskabstræk er vigtige at bevare?
- Hvilke rekreative stiforbindelser mangler?
- Hvilke funktioner skal de rekreative grønne byrum have?
- Hvor kan der placeres områder til opsamling/forsinkelse af regnvand?
- Hvad er dine ønsker til den offentlige transport i området?
- Hvordan sikres et godt naboskab til landsbyen Pederstrup og til de andre boliger rundt om omdannelsesområdet?
- Hvordan sikrer man et godt naboskab mellem uddannelsesinstitutionen TEC, de omkringliggende virksomheder og de nye boliger?
- Hvordan kan vi gøre det nemt for udefrakommende at finde rundt i området?
- Hvad bør der i øvrigt tænkes på i den kommende lokalplanlægning?

DEN VIDERE PROCES

Projektet forudsætter en politisk vedtagelse af både et tillæg til kommuneplanen og en lokalplan med tilhørende miljøscreening af planerne.

Planerne vil blive sendt i offentlig høring som forslag efter en politisk vedtagelse. Først efter en høringsperiode vil Kommunalbestyrelsen kunne vedtage planerne endeligt.

Det betyder, at du vil få mulighed for at læse de mere konkrete planforslag og komme med høringssvar til dem.

Du kan følge med i den videre proces her: <https://ballerup.dk/borger/trafik/bymidter-bydele-og-bykvarterer> (<https://ballerup.dk/borger/trafik/bymidter-bydele-og-bykvarterer>)