Indholdsfortegnelse

Hovedstruktur	19
Sammenfatning	20
Bymønstret	21
Hovedstrukturen	22
Tidsfølgen	23
Bæredygtigt Ballerup	24
Samarbejder	25
Bæredygtighedsstrategi	27
Det globale klima	29
Klimaplan	30
Klimatilpasningsplan	31
Miljøvurdering af kommuneplan	32
Ikke-teknisk resumé	33
Konklusion	34
Ændringer i forhold til Kommuneplan 2009	35
Indhold af miljørapporten	36
Miljøvurdering af ændringer	37
Demokratisk tradition og borgerinddragelse	42
Lokale samarbejdspartnere	43
Kulturhusene, ungdomshuset og frivillighedscenteret	44
Tilgængelighed	46
Kriminalpræventiv planlægning	47
Regionale sammenhænge	48
En kommune i hovedstadsregionen	49
En aktør i Øresundsregionen	50
Den regionale infrastruktur	51
Den kollektive transport	52
Det regionale vejnet	54
Det regionale vandmiljø	56
Fingerplan 2007	57
By og land	59
De grønne kiler og regionale friluftsområder	60
Byudvikling og byomdannelse	62

De stationsnære områder	63
Regional byudvikling og udbygningsrækkefølge	65
Regionale samarbejdspartnere	66
Retningslinjer	67
Byområdet	68
Den regionale grønne struktur	69
Regionale friluftsområder	70
Regionale stier	72
Friluftsanlæg på land	74
Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning	76
Bymiljø og byliv	77
Rammer for et spændende byliv	78
Målsætninger for bylivet og bymiljøet	79
Arkitektur og byens rum	80
Variation giver liv	82
Sundhedsfremme i bymiljøet	83
Ophold, legepladser og motion i byens rum	84
Graffiti, hærværk og renholdelse	85
Bevaringsinteresser og kulturmiljø	86
Facader og skilte, hegn og beplantning	87
Kunst i bymiljøet	88
Bymidternes fremtid	89
Ballerup Bymidte	90
Skovlunde Bymidte	91
Måløv Bymidte	92
Udvikling af kommunens kulturtilbud	93
Bymidten som byens kulturcenter	94
Ballerup Super Arena og Idrætsbyen	95
Fra Årets idrætskommune til Eliteidrætskommune	96
Nye tilbud til de selvorganiserede brugere	97
Biblioteker og kulturhuse	98
Pederstrup	99
Boliger	100
Målsætninger for befolkningsudvikling og boligpolitik	101
Bæredygtige boligområder	102

Omdannelse af eksisterende bymidter	103
Nye boligområder	104
Fortætning og andet boligbyggeri	105
Boligudbygning	106
Boligudbygningsplan 2013-2024	107
Erhverv og uddannelse	108
Målsætninger for erhvervsudviklingen	110
Bæredygtig erhvervsudvikling	112
Fornyelse og omdannelse af eksisterende erhvervsområder	113
Lokalisering af små virksomheder	115
Dialog om omdannelsesinitiativer	116
Udvikling af nye erhvervsområder	117
Kildedal Station	118
Værløse Flyvestation	119
Bymidterne	120
Eksterne samarbejder	121
Udvikling af en Ballerup Campus	122
Retningslinjer	123
Stationsnære erhvervsområder	124
Detailhandel	125
Målsætninger for centerstruktur og detailhandel	126
Generelt om kommunens centerstruktur	127
Ballerup Bymidte	129
Skovlunde Bymidte	130
Måløv Bymidte	131
Bydelscentre	132
Lokalcentre	133
Handel med pladskrævende varer	137
Andre butikker uden for centerstrukturen	139
Offentlig service	140
Børneinstitutioner	141
Skoler	142
Beskæftigelse	144
Sundhed og forebyggelse	145
Ældrepleje	146

Grøn struktur	147
Vision 2020: Grøn puls – sund puls	149
Grøn plan	150
Målsætninger for den grønne struktur	151
De grønne byrum	152
De grønne forbindelser	154
Lokale og regionale rekreative stier	156
Det åbne land	157
De grønne kiler	159
Kolonihaver og nyttehaver	162
Landbrug	163
Mobilantennemaster	165
Retningslinjer	166
Lokale friluftsområder	167
Friluftsanlæg på land og ved søer	169
Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning	172
Værdifulde landskaber	173
Kulturhistoriske værdier	176
Landzoneadministration	178
Koloni- og overnatningshaver	179
Landbrug	181
Skovrejsning	183
Natur og miljø	185
Naturbeskyttelse	186
Miljøbeskyttelse	189
Vandplanlægning	191
Den statslige vand- og naturplanlægning	192
Vandplan Køge Bugt	193
Vandplan Roskilde Fjord/Isefjord	194
Vandløb og søer	195
Indsatsplan for Jonstrup Å	196
Grundvandsbeskyttelse og jordforurening	197
Grundvand	198
Lov om vandforsyning - indsatsplaner	199
Lov om vandforsyning - indsatsplan for Søndersø Indsatsområde	200

Jordforurening	201
Drikkevandsforsyning	202
Spildevand	203
Varme- og energiforsyning	204
Trafikstøj	205
Stilleområder	206
Flyvestation Værløse	207
Affald	208
Anden miljøbeskyttelse	209
Retningslinjer	210
Økologiske forbindelser	211
Særlige naturområder	214
Lavbundsarealer	216
Støj	218
Virksomheder og forsyningsanlæg m.m.	221
Vandløb og søer	223
Vandindvinding	226
Grundvandsbeskyttelse	231
Spildevand	235
Varme- og energiforsyning	238
Lokal trafik	240
Kollektiv trafik	241
Stinettet	244
Vejnettet	248
Retningslinjer	251
Stier	252
Bydele	255
Opbygning og begreber	256
Om boliger	259
Om centre	260
Om offentlige formål	262
Om erhverv	263
Om fritid og grønne områder	264
Generelle rammebestemmelser	265
Affald	266

Antennemaster og synligt sendeudstyr	267
Bade- og bådebroer og terrasser	268
Beplantning	269
Bevaringsværdier	270
Bevægelseshæmmede	271
Boliger i erhvervsområder	272
Byggelinier	273
Cykler	274
Deklarationer og servitutter	275
Detailhandel	276
Energiforbrug	277
Erhverv i boligområder	278
Etageantal og bebyggelsesprocent	279
Friarealer, legepladser m.v.	280
Grundvandsbeskyttelse	281
Haveboligområder	282
Højdebestemmelser	283
Kultur og forlystelser	284
Materialer og udformning af bebyggelse	285
Miljøkonsekvenszoner	286
Natur- og miljøbaser	287
Naturbeskyttelse	288
Oplag, udstilling, reklamering m.v.	289
Offentlige formål	290
Parkering	291
Regnvand	293
Skiltning generelt	294
Skiltning af begivenheder	295
Skiltning i boligområder	296
Skiltning i centerområder	297
Skiltning i erhvervsområder	298
Tekniske anlæg	299
Terrænregulering	300
Trafik	301
Trafikstøj	302

Tryghed og kriminalitetsforebyggelse	303
Vejbelysning	304
Vindmøller	305
Måløv	306
Befolkning og boliger	307
Bymiljø	308
Erhverv, handel og service	309
Trafik	310
Grøn struktur	311
Miljøbeskyttelse	313
Rammebestemmelser	314
1.B1 - Haveboligområde mellem Kratvej og Værebro Å.	315
1.B10 - Stationsnær etageboligbebyggelse - Eskebjerggård	316
1.B11 - Stationsnært, blandet boligområde mellem Måløv Hovedgade	318
1.B12 - Stationsnær etageboligbebyggelse ved Liljevangsvej.	319
1.B13 - Haveboligområdet Højriis.	320
1.B14 - Bykvarteret Østerhøj Nord.	321
1.B15 - Nyt bykvarter: Østerhøj Syd.	323
1.B16 - Haveboligområde ved Baneskrænten.	325
1.B17 - Haveboligbebyggelsen Bjørnekær.	326
1.B18 - Nyt stationsnært bykvarter: Søndergård.	327
1.B19 - Boligområde ved Korsvejgård.	328
1.B2 - Haveboligområde ved Møllemosen.	329
1.B20 - Haveboligområde ved Gershøj.	330
1.B21 - Nyt boligområde ved Måløv Hovedgade	331
1.B22 - Måløvhøj	332
1.B3 - Haveboligområde ved Fredegården.	333
1.B4 - Haveboligområde ved Kratlodden.	334
1.B5 - Haveboligområde ved Kærlodden.	335
1.B6 - Haveboligbebyggelsen Måløvpark.	336
1.B7 - Haveboligområde omkring Jonstrupvej.	337
1.B8 - Haveboligområde ved Tvendagervej.	338
1.B9 - Blandet boligområde omkring Måløv Hovedgade.	339
1.E1 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde sydøst for	340
1.E2 - Stationsnært erhvervsområde ved Måløv Byvej	342

1.C1 - Stationsnært centerområde omkring Måløv Hovedgade.	344
1.C2 - Stationsnært centerområde mellem Måløv Hovedgade og	346
1.F1 - Landskabsområde ved Møllemosen.	348
1.F2 - Måløv Idrætsanlæg.	349
1.F3 - Parkområde ved Østerhøj.	350
1.F4 - Måløv Naturpark.	352
1.F5 - Landskabsområde ved Værebro Å.	353
1.D1 - Institutionsområde ved Tvendagervej.	354
1.D2 - Jonstruplejren	355
1.D3 - Skole- og institutionsområde ved Måløv Kirke.	356
1.D4 - Østerhøjskolen.	357
1.D5 - Ny kirkegård ved Måløv Naturpark	359
1.D6 - Byparkområde ved Kratvej	360
1.D7 - Måløv Renseanlæg.	361
1.D8 - Måløv Station.	362
Egebjerg	363
Befolkning og boliger	364
Erhverv, handel og service	365
Trafik	366
Grøn struktur	367
Rammebestemmelser	369
2.B1 - Haveboligområdet Nysøvang.	370
2.B2 - Haveboligområde ved Klanparken.	371
2.B3 - Bykvarteret Egebjerggård.	372
2.B4 - Haveboligområderne i Egebjerg.	374
2.B5 - Nyt haveboligområde ved Ragnisvænge.	375
2.F1 - Egebjerge, del af Hareskoven.	376
2.F2 - Fritidsområde nord for Tranemosevej.	377
2.F3 - Fredet område nord for Højagerskolen.	378
2.F4 - Landskabsområde omkring Håbetsvej.	379
2.F5 - Landskabsområde ved Rosendal.	380
2.F6 - Vådområde nord for Digterparken.	381
2.F7 - Landskabsområde ved Nordbuen.	382
2.F8 - Landskabsområde syd for Pæremosevej.	383
2.F9 - Landskabsområde nord for Klausdalsbrovej.	384

2.D1 - Institutionsområde ved Skovbovænget.	385
2.D2 - Egebjergskolen.	386
Ballerup Midt	387
Befolkning og boliger	389
Bymiljø	390
Erhverv	391
Handel og service	392
Trafik	393
Grøn struktur	394
Rammebestemmelser	395
3.B1 - Haveboligområde ved Nyvangen.	396
3.B10 - Stationsnær etageboligbebyggelse ved Præstevænget og	397
3.B11 - Stationsnært haveboligområde ved Gl. Rådhusvej, Linde Allé	398
3.B12 - Toms	400
3.B13 - Bispevangen	401
3.B2 - Haveboligbebyggelsen Lundegården.	402
3.B3 - Haveboligområdet Digterparken.	404
3.B4 - Haveboligområde ved Lindbjergvej, Bispevangen og	405
3.B5 - Etageboligbebyggelsen Bispevangen.	406
3.B6 - Haveboligområde ved Mosevej.	407
3.B7 - Stationsnært haveboligområde ved Nygårdsvej, Klokkerhaven	408
3.B8 - Stationsnær etagebolig bebyggelse ved Højagerparken.	409
3.B9 - Stationsnært blandet boligområde ved Gl. Skolevej.	410
3.E1 - Stationsnært erhvervsområde ved Ring 4 (Toms)	411
3.C1 - Stationsnært centerområde nord for Ballerup Kirke.	413
3.C2 - Stationsnært centerområde mellem Ballerup kirke og Linde	415
3.C3 - Stationsnært centerområde mellem Linde Allé og Baltorpvej.	417
3.F1 - Gammelgårdsparken.	419
3.F2 - Stationsnært grønt område ved Damgårdsparken.	420
3.D1 - Højagerskolen.	421
3.D10 - Stationsnært område til offentlige formål: Telefoncentral.	422
3.D11 - Stationsnært område til offentlige formål: Vandtårn.	423
3.D12 - Stationsnært område til offentlige formål: Ballerup	424
3.D13 - Ballerup Rådhus.	425
3.D2 - Skovvejens kirkegård.	427

3.D3 - Byggelegepladsen Bispevangen.	428
3.D4 - Stationsnært institutions- og parkområde ved Præstevænget.	429
3.D5 - Ballerup Kirke og kirkegård.	430
3.D6 - Baneareal vest for Vestbuen.	431
3.D7 - Stationsnært område til offentlige formål ved Solvej.	432
3.D8 - Stationsnært område til offentlige formål ved Gl. Rådhusvej.	433
3.D9 - Stationsnært område til offentlige formål: Redningstation.	435
Ballerup Syd	436
Befolkning og boliger	437
Bymiljø	438
Erhverv	439
Handel og service	440
Trafik	441
Grøn struktur	442
Rammebestemmelser	443
4.B1 - Pederstrup landsby.	444
4.B10 - Haveboligområde ved Vestbuen.	446
4.B11 - Haveboligområde ved Tåregårdsvej.	447
4.B12 - Haveboligområde ved Birke- og Brøndgården.	448
4.B13 - Etageboligbebyggelse ved Hedeparken og Magleparken.	449
4.B14 - Nyt haveboligområde omkring Hold-an Vej ved Hedeparken.	450
4.B15 - Stationsnært haveboligområde ved Vestermarken og	451
4.B16 - Atlas	452
4.B2 - Haveboligområde ved Pederstrup.	454
4.B3 - Stationsnær etageboligbebyggelse nord for Baltorpvej.	455
4.B4 - Stationsnær etageboligbebyggelse syd for Baltorpvej.	456
4.B5 - Etageboligbebyggelsen Grantoften.	457
4.B6 - Haveboligbebyggelsen Grantofteparken.	458
4.B7 - Haveboligområde ved Roasvej.	459
4.B8 - Stationsnært haveboligområde mellem Hold-an Vej og Nyvej.	460
4.B9 - Stationsnært etageboligområde ved Rugvænget og	461
4.E1 - Erhvervsområde mellem Pederstrup og Baltorpvej.	462
4.E2 - Stationsnært erhvervsområde ved Telegrafvej og Baltorpvej.	464
4.E3 - Stationsnært erhvervsområde ved Vestbuen og Baltorpvej.	466
4.C1 - Stationsnært centerområde ved Baltoppen.	468

4.C2 - Stationsnært centerområde ved Baltorpvej.	469
4.C3 - Bydelscentret i Grantoften.	470
4.C4 - Bydelscentret i Hedegården.	471
4.F1 - Landskabsområde ved Pederstrup.	472
4.F2 - Landskabsområde syd for jernbanen.	473
4.F3 - Fritidsområde mellem jernbanen og Pederstrupstien.	474
4.D1 - Stationsnært område til offentlige formål: Plejehjemmet	475
4.D2 - Stationsnært skole- og institutionsområde ved Grantoften.	476
4.D3 - Stationsnært område til offentlige formål: Rugvængets skole.	477
4.D4 - Københavns Amts Sygehus i Ballerup.	478
4.D5 - Institutionsområde ved Hedegården.	479
4.D6 - Skole- og institutionsområde ved Hedegården.	480
4.D7 - Institutionsområde ved Birkegården.	481
Skovlunde	482
Befolkning og boliger	483
Bymiljø	484
Erhverv	485
Handel og service	487
Trafik	488
Grøn struktur	489
Rammebestemmelser	490
5.B1 - Haveboligområde nord for Skovlunde Byvej.	491
5.B10 - Lystoftegård	492
5.B2 - Stationsnært haveboligområde omkring Marievej.	493
5.B3 - Stationsnær etageboligbebyggelse ved Ringtoften og	494
5.B4 - Stationsnær etageboligbebyggelse - Blokhaven.	496
5.B5 - Stationsnær etageboligbebyggelse ved Lundebjerggårdsvej.	497
5.B6 - Blandet boligområde i Gl. Skovlunde.	499
5.B7 - Haveboligområderne i Skovlunde Syd.	500
5.B8 - Håndværksområde ved Lindeengen.	501
5.B9 - Haveboligområde omkring Ravnsletvej.	502
5.E1 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde mellem	503
5.E2 - Erhvervsområde ved Literbuen og Meterbuen.	504
5.E3 - Stationsnært erhvervsområde omkring Meterbuen.	506
5.E4 - Erhvervsområde syd for Mileparken.	508

5.E5 - Erhvervsområde omkring Literbuen. 510
5.C1 - Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Nord. 512
5.C2 - Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Syd. 514
5.C3 - Stationsnært centerområde ved Skovlunde Skole. 516
5.F1 - Skovlunde Bypark. 517
5.F2 - Stationsnært fritidsområde ved Skovlunde Skole. 518
5.F3 - Fritidsområde i Gl. Skovlunde. 519
5.D1 - Malmparken Station. 521
5.D2 - Stationsnært skole- og institutions-område vej 522
5.D3 - Skole- og institutionsområde ved Skovlunde Bypark. 523
Lautrupgård 524
Befolkning og boliger 525
Erhverv 526
Handel og service 528
Trafik 529
Grønne områder og fritid 530
Rammebestemmelser 532
6.B1 - Haveboligområde ved Brydehusvej. 533
6.B2 - Boligområde syd for Sømosen. 534
6.E1 - Erhvervsområde omkring Lautrupbjerg og Lautruphøj. 535
6.E10 - Stationsnært erhvervsområde mellem Industriparken og 537
6.E11 - Stationsnært erhvervsområde mellem jernbanen og Energivej. 539
6.E12 - Stationsnært erhvervsområde mellem Energivej og Tempovej. 541
6.E13 - Stationsnært erhvervsområde ved Tempovej. 543
6.E14 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde ved 545
6.E15 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde mellem 547
6.E16 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde mellem 549
6.E17 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde mellem 551
6.E18 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde mellem 553
6.E19 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde øst for 555
6.E2 - Erhvervsområde øst for Lautrupparken (KMD). 557
6.E20 - Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og 559
6.E21 - Stationsnært erhvervsområde omkring Borupvang og 561
6.E22 - Stationsnært erhvervsområde ved Dyregårdsvej. 563
6.E3 - Erhvervsområde ved Klausdalsbrovej (Tryg). 565

6.E4 - Stationsnært erhvervsområde mellem Ballerup Byvej og	567
6.E5 - Stationsnært erhvervsområde nord for Skovlunde Byvej.	569
6.E6 - Stationsnært erhvervsområde omkring Brydehusvej.	571
6.E7 - Stationsnært erhvervsområde ved Industriparken.	573
6.E8 - Stationsnært erhvervsområde mellem Ballerup Byvej og	575
6.E9 - Stationsnært erhvervsområde ved Industriparken og	577
6.C1 - Lautrupcentret.	579
6.F1 - Landskabsområde langs Ring IV.	581
6.F2 - Landskabsområde mellem Klausdalsbrovej og Sømosen.	582
6.F3 - Fredet område omkring Sømosen.	583
6.D1 - Institutionsområde nord for Sømosen.	584
6.D2 - Skole- og institutionsområde ved Lautrupgaard.	585
Kildedal	586
Befolkning og boliger	588
Erhverv	589
Handel og service	591
Trafik	592
Grønne områder og fritid	593
Rammebestemmelser	595
7.B1 - Jungshøj	596
7.E1 - Nyt erhvervsområde i det stationsnære kerneområde ved	598
7.E10 - Erhvervsområde ved Værebro Å	600
7.E2 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde ved	602
7.E3 - Nyt erhvervsområde i det stationsnære kerneområde nordvest	604
7.E4 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde nordøst for	606
7.E5 - Nyt erhvervsområde i det stationsnære kerneområde sydvest	608
7.E6 - Stationsnært erhvervsområde omkring Måløvbakken	610
7.E7 - Stationsnært erhvervsområde omkring Måløvbakken	612
7.E8 - Stationsnært erhvervsområde ved Tjørnehøj.	614
7.E9 - Stationsnært erhvervsområde ved Hyldhøj.	616
7.F1 - Landskabsområde ved Engagergård.	618
7.F2 - Vådområdet Højeng.	619
7.F3 - Landskabsområde ved Højeng.	620
7.F4 - Landskabsområde omkring Knardrupvej.	621
7.F5 - Landskabsområde ved Jungshøj.	622

7.F6 - Landskabsområde ved Hyldhøj.	623
7.F7 - Landskabsområde ved det tidligere Kildedal vandværk	624
7.D1 - Transportkorridor i Sørup.	625
7.D2 - Transportkorridor mellem Måløv Byvej og jernbanen.	626
7.D3 - Transportkorridor syd for jernbanen.	627
7.D4 - Transportkorridor ved Kildedal.	628
7.D5 - Kildedal Station.	629
Måløvkilen	630
Boliger og erhverv	631
Trafik	632
Grønne områder og fritid	633
Rammebestemmelser	635
8.F1 - Landskabsområde syd for jernbanen.	636
8.F10 - Fritidsområde ved Fuglehavevej.	637
8.F11 - Vådområde ved Hareskoven.	638
8.F12 - Landskabsområde mellem Jonstrupvej og Hareskoven.	639
8.F13 - Fritidsområde mellem Stengården og Nysøvang.	640
8.F14 - Landskabsområde nord for Lundegården.	641
8.F15 - Rideskole ved Kildesvinget.	642
8.F16 - Vådområdet Skovledmoserne.	643
8.F2 - Landskabsområde mellem Ballerup Byvej og jernbanen.	644
8.F3 - Landskabsområde ved Lindbjergvej.	645
8.F4 - Landskabsområde nord for Solhøjvænget.	646
8.F5 - Vådområdet Brændemosen.	647
8.F6 - Sommerhusområdet Jungtoften.	648
8.F7 - Landskabsområde mellem Ballerup Byvej og Jonstrupvej.	649
8.F8 - Vådområde sydvest for Jonstrupvej.	650
8.F9 - Vådområde ved Krogshøj.	651
Ågerup	652
Boliger	653
Erhverv og handel	654
Trafik	655
Grønne områder og fritid	656
Rammebestemmelser	658
9.B1 - Ågerup landsby.	659

9.E1 - Erhvervsområde Yderholmen.	661
9.F1 - Fritidsområde mellem Yderholmen og Baltorpvej.	663
9.F10 - Hedeparkens bypark.	664
9.F11 - Landskabsområde mellem Harrestrup Å og støjvolden nord	665
9.F2 - Fredet område omkring Råmosen.	667
9.F3 - Fritidsområde ved Råmosegård.	668
9.F4 - Landskabsområde ved Ågerup.	669
9.F5 - Haveforeningen Stuvehøjgård.	670
9.F6 - Omegnens Fritidshaver ved Stuvehøj.	671
9.F7 - Haveforeningerne Rønhøjgård, Tjørnebjerg, Højvænge og	672
9.F8 - Landskabsområde mellem haveforeningerne Hestholm og	673
9.F9 - Haveforeningen Brøndgården.	674
9.D1 - Transportkorridor syd for haveforeningen Brøndgården.	675
Harrestrup	676
Boliger, erhverv og handel	677
Trafik	678
Grønne områder og fritid	679
Rammebestemmelser	682
10.B1 - Harrestrup landsby.	683
10.F1 - Ballerup Idrætsby Nord.	685
10.F10 - Ballerup Idrætsby Syd.	687
10.F2 - Fritidsområde øst for Marbækvej.	689
10.F3 - Landskabsområde mellem Ballerup Idrætsanlæg og	690
10.F4 - Landskabsområde vest for Harrestrup landsby .	692
10.F5 - Parkområde langs Ballerup Boulevard.	693
10.F6 - Omegnens Fritidshaver og Harrestrup Andelshaveforening.	694
10.F7 - Landskabsområde i Skovlunde Naturpark.	696
10.F8 - Fritidsområde i Skovlunde Naturpark.	697
10.F9 - Haveforeningerne Godthåb og Hanevadsholm.	698
10.D1 - Skovlunde Kirkegård.	700
Redegørelse	701
Ballerup Kommune i den regionale sammenhæng	702
Ballerup i Øresundsregionen	703
Transportkorridoren	704
Den overordnede kollektive transport	705

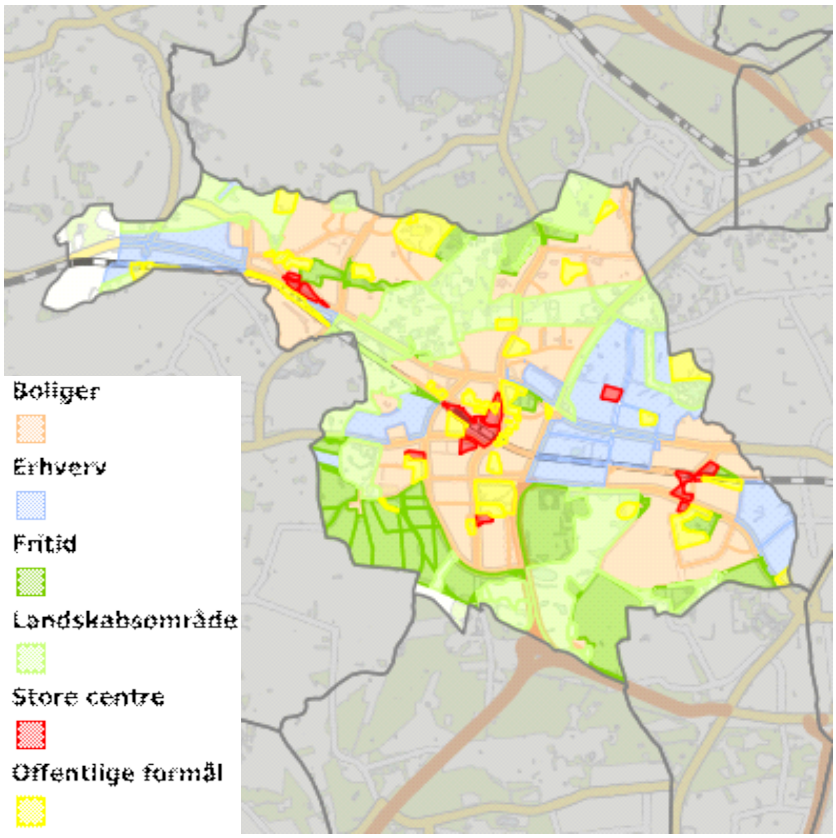
Det overordnede vejnet	706
Udbygningsrækkefølge	707
Bymiljø og byliv	708
Bevaringsinteresser og kulturmiljø	709
Boliger	710
Befolkning og boliger	711
Befolkningsudviklingen	712
Boligforhold	715
Nye boliger	716
Erhverv og uddannelse	717
Pendling, beskæftigelse og arbejdspladser	718
Omdannelse af eksisterende erhvervsområder	720
Byomdannelsesområde	721
Lokalisering af mindre virksomheder	722
Dialog med erhvervslivet	723
Nyt erhvervsområde ved Kildedal	724
Flyvestationen	725
Detailhandel	726
Centerstrukturen	727
Den regionale centerstruktur	728
Kommunens detailhandel	729
Bymidte-afgrænsningen	730
Ballerup Bymidte	731
Skovlunde Bymidte	732
Måløv Bymidte	733
Bydelscentre	734
Lokalcentre	735
Pladskrævende varer	736
Den offentlige service	737
Skolestrukturen	738
Videregående uddannelsesinstitutioner	739
Ældreplejen	740
Den grønne struktur	741
De grønne byrum	742
De grønne forbindelser	743

Det åbne land i Ballerup Kommune	744
De grønne kiler og fingerplan 2007	745
Regionplan 2005	746
Sektorplanlægning	747
Statslige interesser	748
Landområdet	749
Den 4. grønne ring	750
Kileforlængelser	751
Regionale friluftsområder: Grønne kiler og ringe	752
Lokale bynære friluftsområder	753
Skovrejsning	754
Natur og miljø	755
Naturbeskyttelse	756
Vandløb og søer	757
Grundvandsbeskyttelse	758
Drikkevand	762
Spildevand	765
Energi- og varmeforsyning	766
Trafikstøj	768
Affald	769
Virksomheder og miljøkrav	771
Lokal trafik	772
Stinettet	773
Vejnettet	774
Miljøvurdering	775
Ikke teknisk resumé	776
Konklusion	777
Ændringer i forhold til Kommuneplan 2009	778
Indhold af miljørapporten	779
Miljøvurdering af ændringer	780

HOVEDSTRUKTUR

I hovedstrukturen kan du læse om en række temaer som er gældende for hele kommunens område. Temaerne afspejler kommunalbestyrelsens overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen af kommunen.

Sammenfatning



3 4

Bymønstret

Områdets byudvikling tog for alvor fart, da hovedstaden efter 2. verdenskrig begyndte at vokse, og har i det store hele fulgt „Fingerplanens" principper.

Kommunens byområder er udbygget omkring tre af de oprindelige lands- og stationsbyer langs Frederikssundsvejen og jernbanen: Skovlunde, Ballerup og Måløv. Ballerup har fra gammel tid været områdets vigtigste bysamfund, hvor en række overordnede by-funktioner var placeret.

Dette bymønster genfindes stadig og vil blive videreudviklet.

Kommunen er beliggende i den midterste af regionens fem byfingre: Frederikssund-fingeren.

Fingerbyens grønne kiler afgrænser og opdeler byområderne. Mod nord ligger Hareskoven og mod syd Vestskoven. Hjortespringkilen strækker sig fra Utterslev Mose til den tidligere Flyvestation Værløse, og passerer gennem Ballerup Kommune, således at byområderne i Ballerup og Måløv adskilles af et grønt strøg. Samtidig afskæres Egebjerg-kvarteret fra den centrale del af Ballerup. Ved Sørup i den vestligste ende krydses kommunen af en grøn ring, der forbinder kilerne nord og syd for os.

Den grønne struktur og delingen mellem by og land fastholdes.

Den lokale centerstruktur og bymønsteret følges fint ad. Især S-togsnettets stationer har spillet en central rolle i planerne for områdets udvikling. Tæt ved stationerne voksede der centerområder frem i takt med boligtilvæksten.

Ballerup Bymidte er kommunens hovedcenter, men centrene i Skovlunde og Måløv har også planmæssig status som bymidter. Herudover består centerstrukturen af tre bydelscentre og et antal større eller mindre lokalcentre.

Der er ikke planer om at bryde dette mønster.

Begrundet i ønsket om at begrænse byens transportbehov har princippet om stationsnærhed i forbindelse med lokaliseringen af boliger, erhverv, detailhandel, større institutioner og lignende byformål fået fornyet betydning i den overordnede planlægning.

Mens kommunerne begrænses i at udnytte arealer, der ikke ligger godt betjent af banenettet, opfordres de til at intensivere udnyttelsen af områder nær stationerne.

Kommunen rummer i dag fem S-stationer, og kommuneplanen definerer afgrænsningen af de stationsnære områder. Der vil således fortsat bestå et godt samspil mellem bymønstret, centerstrukturen og trafiknettet.

Hovedstrukturen

Byområderne omkring Ballerup, Skovlunde og Måløv er præget af de allerede eksisterende forhold. Områderne er næsten udbyggede, og kommuneplanen bygger i vid udstrækning på den nuværende arealanvendelse. Her drejer byplanlægningen sig derfor mest om kvalitetsforbedringer, tilpasning efter ændrede forudsætninger og omstilling til nye behov.

I takt med at de sidste ledige byudviklingsarealer vest for Måløv bliver inddraget, samles interessen om de eksisterende bykvarterer. Fokus rettes således i stigende grad rettes imod byområdernes centrale dele.

I kølvandet på Kommuneplan 2009 er der igangsat en proces for udviklingen af Ballerup Bymidte. Som foreløbigt resultat ændrer Kommuneplan 2013 på rammebestemmelserne for anvendelse og udnyttelse af tre områder.

Et tilsvarende forløb om Skovlunde Bymidte er nu iværksat. Forskellige interessenter inddrages i drøftelsen af ønsker og forventninger, og det er hensigten, at der skal afholdes en konkurrence, som kan belyse og konkretisere områdets muligheder. Planmæssige ændringer vil afvente dette udviklingsarbejde.

I de stationsnære områder omkring Kildedal Station vest for Måløv udpeger hovedstrukturen arealer, der er forudsat anvendt til en fortsat udbygning af nye erhvervsområder.

I erhvervsområderne omkring Malmparken Station er rummeligheden øget med henblik på at styrke aksen fra Ballerup Boulevard til Lautrupparken.

Efterspørgslen på grunde og bygninger til erhvervsformål har ændret sig markant. Flere af kommunens traditionelle industrikvarterer med produktions- og lagervirksomheder har således i en årrække været præget af nye brugere og flere ledige ejendomme.

Et tydeligt eksempel herpå er Atlas-grunden på Baltorpvej, som med kommuneplanen udlægges til boligformål. Resten af erhvervsområdet omkring Telegrafvej udpeges som byomdannelsesområde, der i etaper søges udviklet til et funktionelt set mere blandet bykvarter med kontor- og serviceerhverv, institutioner og på sigt også boliger.

Tidsfølgen

Efter år med ophedning af regionens boligmarked er der med den længerevarende lavkonjunktur sket et markant fald i efterspørgslen såvel på boliger som på erhvervsbygninger.

Kommunens prognoser forventer, at der i planperioden frem til 2024 vil blive opført knap 1.500 boliger, fordelt med lidt flere i den første 4-års periode og lidt færre i slutningen af planperioden. Lidt over halvdelen forventes opført i Ballerup og knap en fjerdedel i hver af de to andre bydele.

Boligbyggeriets omfang er drøftet med vore nabokommuner og vurderes ikke at give anledning til uoverensstemmelser.

I Bycirkel-samarbejdet er der fortsat enighed om, at den erhvervsmæssige udvikling i Frederikssund-fingeren må ske inde fra og ud. De sidste ledige erhvervsgrunde på Lautrupgård og i Ballerup Erhvervspark mellem Baltorpbakken og Pederstrupvej er snart taget i anvendelse. Interessen samler sig derfor om den nye regionale erhvervspark ved Kildedal, hvor Egedal Kommune har arealer liggende både nord og syd for stationen. Udbygningen sker i samarbejde med nabokommunerne Egedal og Furesø. Som noget nyt indgår den fornyede anvendelse af værkstedsområdet på den tidligere Flyvestation Værløse i planlægningsarbejdet.

Med den politiske aftale om udbygning af Frederikssund-motorvejen og forbindelsen op til Kildedal er grundene gjort langt mere attraktive for investorer end hidtil. Den større bymæssighed, der nu forventes på arealerne nær stationen, fordrer en endnu mere grundig og detaljeret lokalplanlægning, end der sædvanligvis har været behov for. Grundsalg og bebyggelse vil først kunne ske om nogle år, når denne planlægning er gennemført.

Et bæredygtigt Ballerup

Bæredygtig udvikling vedrører hele samfundet, og alle kan – og skal – bidrage, hvis vi vil opnå et bæredygtigt samfund. Det vil sige et samfund, som giver de kommende generationer samme muligheder for livsudfoldelse, som vi har haft. Et samfund i balance, hvor ressourcer ikke anvendes hurtigere end de kan fornys, og hvor klimaet ikke påvirkes af menneskeskabte faktorer.

Ballerup Kommune har i gennem flere år arbejdet for såvel miljømæssig, økonomisk som social bæredygtighed og vil også gøre det fremover. Således videreføres løfterne fra det globale topmøde i Rio i 1992, hvor alle lokale kræfter blev bedt om at lave en lokal udviklingsplan – en Agenda 21 plan, der samtænker den lokale og den globale udvikling.

Samarbejder

Green Cities

Ballerup Kommune har indgået et visionært samarbejde med 5 andre kommuner.

Green Cities arbejder for et miljømæssigt bæredygtigt samfund. Vi vil derfor gøre en ekstraordinær indsats for miljøet gennem et forpligtende samarbejde og politisk lederskab.

Green Cities-samarbejdet bygger på seks fælles temaer med en række ambitiøse mål, som medlemmerne forpligtiger sig til at arbejde hen imod. En aftale, godkendt i 2012, er grundlaget samarbejdet.

Green Cities' samlede resultater samles i en fælles årsrapport, der giver et samlet grundigt og underbygget indblik i kommunernes udvikling inden for målene. Samtidig beretter den om, hvordan der bliver arbejdet med målene rundt om i kommunerne.

Samarbejdet udvikles i fællesskab af de deltagende kommuner, som udpeger fælles indsatsområder, løbende opdyrker nye samarbejdstemaer og udveksler erfaringer og resultater med udgangspunkt i de fastsatte mål. Samarbejdet kommunerne imellem giver en dynamik i miljøarbejdet i den enkelte kommune.

Green Cities arbejder med mål indenfor fokusområderne: Grundvand, Klima, Økologi, Natur, Trafik og Affald.

Gate 21 - Grøn omstilling med kommunerne som omdrejningspunkt

Ballerup Kommune deltager i Gate 21, der er et partnerskab mellem kommuner, virksomheder og videninstitutioner, som arbejder for det fælles mål at accelerere den grønne omstilling. Organisationen har base i Albertslund Kommune.

Samarbejdet foregår gennem OPI-projekter (offentlig privat innovation), hvor alle tre parter spiller en central rolle i udviklingen af nye løsninger på kommunernes klimaudfordringer.

Men innovation stopper ikke ved udviklingen. Når løsningerne er færdigtestede, arbejder Gate 21's projekter også med at sikre forankring af løsningerne i kommunernes drift.

Mobilitetsplanlægning i Ballerup Kommune

Ballerup Kommune har i sin klimaplan sat mål for reduktion af CO2 udslippet fra trafikken. Derfor har kommunen siden 2010 deltaget i et trafikalt adfærdsprojekt:

Formel M, der skal hjælpe pendlere og borgere i kommunen til at vælge cyklen, bussen og toget frem for bilen. Projektet er udviklet af projekthuset Gate 21 i samarbejde Region Hovedstaden, Trafikstyrelsen samt en række andre kommuner og partnere.

Projektets hovedformål er at påvirke pendlere og borgere igennem holdningsbearbejdning, information og tekniske tiltag, så de overvejer: om rejsen nødvendigvis skal gennemføres, om det er muligt at fravælge privatbilen til fordel for et grønnere alternativ. Desuden vil projektet medvirke

til, at den eksisterende infrastruktur og kollektive trafik udnyttes bedst muligt.

Ballerup Kommune samarbejder med 6 virksomheder i erhvervsområdet omkring Lautrupparken om projekter, der skal fremme brugen af cykler og kollektiv trafik eller en kombination heraf, herunder erhvervskort, pendler cykler, el-cykler, tilpasning af buslinjer, opgradering af større busstoppesteder med cykelparkering, samkørselsordninger m.m.

Virksomhederne kan med dette projekt skabe attraktive og bæredygtige arbejdspladser, spare penge til parkeringspladser, spare tid på tjenestekørsel og mindske trængslen omkring erhvervsområdet.

Plan- og bæredygtighedsstrategi 2012

Med baggrund i Green Cities samarbejdet og vores kommunes egne politikker og programmer blev der i 2012 udarbejdet en Plan- og bæredygtighedsstrategi, som udstikker rammerne for kommuneplanlægningen og for kommunens arbejde med bæredygtig udvikling de kommende fire år.

Strategien retter sig mod Kommunen selv, mod borgere og mod virksomheder.

Når det gælder kommunens egen drift og nye anlæg, har vi stor indflydelse, men når det gælder borgernes og virksomhedernes adfærd har vi kun begrænset indflydelse. Alligevel tror vi på, at borgere og virksomheder vil være med til at fremme en bæredygtig udvikling af Ballerup Kommune.

Strategien beskriver de udfordringer, vi står over for økonomisk, befolkningsmæssigt, regionalt og klimamæssigt. Fremadrettet omhandler strategien syv temaer, hvori det beskrives, hvad Kommunalbestyrelsen vil, og hvad kommunen faktisk gør.

Synligt vand

Vand skal være et synligt og levende element både i landskabet og i bybilledet. Vi skal blive bedre til at håndtere vores regnvand, ikke mindst under skybrud og andre ekstreme vejrforhold. Rent vand er en forudsætning, ikke blot for den biologiske mangfoldighed, men også for menneskers trivsel og sundhed. Derfor skal vi samtidig arbejde for at forbedre kvaliteten i hele vandkredsløbet.

Grønt og levende

I kraft af mulighederne for rekreation, motion og naturoplevelser spiller de grønne områder en stor rolle i borgernes liv. I de grønne kiler skal vi muliggøre en flersidig anvendelse, hvor borgernes friluftsliv kan foregå i respekt for natur- og landskabsværdierne. Vi skal sikre en klar grænse mellem land og by og fortsat udvikle den biologiske mangfoldighed i vore mange naturområder. For at håndtere fremtidens klimaudfordringer skal vi skaffe plads og indpasse anlæg til midlertidig opmagasinering af store vandmængder. Samtidig skal vi i byen udvikle grønne rum til ophold, leg og motion.

Ny energi

I Ballerup vil vi bidrage til opfyldelsen af de nationale mål for reduktion af CO_2-udledningen og for omstillingen af energi- og transportsystemerne til vedvarende energi. Vi gennemfører kortlægning af forsyning og forbrug og motiverer til reduktion af forbruget i boliger, institutioner og virksomheder. Hvor det er samfundsmæssigt rentabelt fremmer vi fjernvarmeforsyningen og understøtter udbygningen af alternative kilder som sol- og jordvarme.

Bæredygtig trafik

Lokalt skal det være nemt, sikkert og sundt at transportere sig miljørigtigt ved at vælge gang, cykel eller kollektiv trafik. Vi vil i fremtidige mobilitetsplaner vurdere de enkelte områders trafikbetjening og tilgængelighed. Vi fokuserer især på at styrke det overordnede cykelstinet og den kollektive trafik, bl.a. mellem erhvervsområderne og stationerne. Vi

reducerer parkeringsnormen i de centrale byområde, så større dele kan udnyttes til ny bebyggelse eller friholdes til attraktive byrum.

Bymidter og byliv

Det er vigtigt for kommunen, at vi har et godt handels- og kulturliv. Derfor skal vi tiltrække flere aktiviteter og flere mennesker til vores bymidter. Vejen til mere liv går bl.a. gennem flere boliger, nye kontor- og servicevirksomheder og mere detailhandel. Vi arbejder både i Ballerup og Skovlunde med flerårige udviklingsprojekter, der vil føre til nye bebyggelser, nye byrum og nye trafikløsninger. Vi vil i den kommende byomdannelse bl.a. have fokus på tryghed, på kulturtilbud og på udnyttelse af vand som rekreativt element.

Flere boliger

Som de fleste kommuner vil vi gerne udbygge kommunen med flere attraktive boliger. Det giver større dynamik, giver mulighed for at tiltrække flere skatteborgere og et bedre grundlag for at udbygge handels- og kulturtilbud.

Men samtidig ønsker vi, frem for mere by at skabe en bedre by. Det primære fokus er derfor at udbygge og fortætte de eksisterende byområder, især central i Skovlunde og Ballerup. Men vi udpeger også nye muligheder ved at ændre den planlagte anvendelse af flere erhvervsområder til boligformål.

Viden og erhverv

Vi ønsker at fastholde Ballerups position som en af regionens og landets førende erhvervskommuner, og med DTU's overtagelse af ingeniørskolen er vi også for nylig blevet universitetsby. Det åbner store muligheder for et øget samspil mellem uddannelser og lokale virksomheder og for opbygningen af et campus-område på Lautrupgård. Vi vil fortsat forsøge at tilpasse de ældre industrikvarterer til tidens nye behov, og samtidig skal der planlægges et helt nyt erhvervsområde omkring Kildedal Station.

Det globale klima

Det er en realitet, at klimaet på jorden har ændret sig. En global opvarmning er i gang og vi vil se flere ekstreme hændelser i form af bl.a. kraftig nedbør, skybrud, oversvømmelser og stigende vandstand i havene. Mange faktorer peger på, at de menneskelige aktiviteter er en væsentlig årsag til denne globale opvarmning. En af vor tids største udfordringer er derfor at standse denne opvarmning. Men der er allerede sket klimaforandringer, og vi må derfor også tilpasse os konsekvenserne af disse forandringer.

Klimaændringerne forventes at ramme bredt, og der er derfor behov for at alle parter i samfundet - borgere, erhvervsliv, myndigheder - tager udfordringen op. Alle er i et eller andet omfang følsomme over for klimaets påvirkninger.

Kommunalbestyrelsen har erkendt disse realiteter. Det globale klima er derfor et gennemgående tema i Plan- og Bæredygtighedsstrategien.

Vi fokuserer på det, Ballerup Kommune kan gøre for at bidrage til at bremse den globale opvarmning og for at tilpasse kommunen til de klimaforandringer, som vi oplever.

Parallelt med kommuneplanlægningen har vi derfor udarbejdet både en Klimaplan, der handler om Kommunens indsats for at reducere udledningen af CO2, og en Klimatilpasningsplan, der handler om, hvordan vi kan tage højde for forandringer i klimaet.

Klimaplan

Ballerup Kommune har den langsigtede vision, at vores el- og varmeforsyning er CO_2-neutral inden udgangen af 2025.

Visionen er konkretiseret i 2 mål:

- at CO_2 udledningen i 2015 er reduceret med 25 % i forhold til 2006. Ballerup Kommune og 5 andre kommuner har forpligtiget sig til dette mål i miljøsamarbejdet Green Cities,
- at CO_2 udledningen af den kommunale virksomhed skal reduceres med 2 % om året indtil 2015. Ballerup Kommune har indgået en klimakommuneaftale med Danmarks Naturfredningsforening om denne reduktion.

Klimaplanen sætter fokus på områderne: Forsyning, transport, boliger, virksomheder og den kommunale virksomhed.

Alle målgrupper har betydning for, om kommunen kan indfri målsætningerne. Det er derfor vigtigt med samarbejder, der finder løsninger på klimaudfordringerne, fx i forbindelse med borgerrettede aktiviteter, hvor Kommunen i samarbejde med borgerne søger at motivere alle aldersgrupper til at reducere ressourceforbrug og CO_2-udslip.

Ligeledes er der en række initiativer til, i samarbejde med virksomheder i kommunen, at motivere dem til CO2-reduktioner, fx ved energibesparelser og gennem mobilitetsindsatser.

Klimatilpasningsplan

Kommunalbestyrelsen har i marts 2013 vedtaget en Klimatilpasningsplan for Ballerup Kommune. Planen er udarbejdet i samarbejde med forsyningsvirksomheden: Forsyning Ballerup.

Samtidig har Naturstyrelsen udsendt en vejledning om Klimatilpasningsplaner. For at leve fuldt op til indholdet i denne vejledning skal kommunens nye klimatilpasningsplan tilrettes. Et forslag til kommuneplantillæg med en klima-tilpasningsplan vedtages til offentlig høring inden udgangen af 2013.

Indtil videre regulerer Grøn Plan for Ballerup Kommune, og den tilhørende, årlige handleplan, indsatserne i forhold til etablering af nye "blå" områder. Men også den kommende klimatilpasningsplan vil adressere dette.

Klimatilpasningsplanen har fire overordnede temaer: Øget nedbør, skybrud, vandkvalitet og synligt vand. Planen beskriver forholdene i kommunens seks afstrømningsoplande og de generelle udfordringer, der er i byområderne, i det åbne land og ved skybrud. For hver af disse oplistes en række indsatsområder og konkrete forslag til initiativer, der vil ruste os bedre mod effekten af klimaforandringerne.

Miljøvurdering af kommuneplan

Ballerup Kommune har gennemført en miljøvurdering af Forslag til Kommuneplan 2013, i overensstemmelse med Lov om Miljøvurdering af planer og programmer.

Kommuneplan 2013 er en revision af Kommuneplan 2009.

Miljøvurderingen omfatter derfor kun de væsentligste ændringer i den nye kommuneplan i forhold til Kommuneplan 2009. Den øvrige del af Kommuneplan 2013 er allerede miljøvurderet i Miljøvurdering af Kommuneplan 2009.

Ikke-teknisk resumé

Miljøvurderingen af Forslag til Kommuneplan 2013 omfatter kun 16 ændringer i den nye kommuneplan i forhold til Kommuneplan 2009.

Der er foretaget en indledende høring af berørte myndigheder, som i dette tilfælde er kommunens øvrige myndighedsenheder, om miljøvurderingens afgrænsning i form af emner og miljøparametre.

For hver af de 16 ændringer er der udarbejdet en redegørelse i overensstemmelse med miljøvurderingslovens bilag 1, i det omfang det er relevant for de enkelte ændringer.

For alle ændringerne gælder, at der skal foretages en videregående planlægning og projektudvikling, før planerne kan realiseres, og det er først i denne forbindelse, at der kan foretages en detaljeret vurdering af de miljømæssige konsekvenser.

Konklusion

Det er generelt, at alle ændringerne overordnet set vil have en positiv indvirkning på miljøet, men at der i nærområdet, hvor ændringerne vil blive gennemført kan forekomme miljømæssig negativ indvirkning. Vurdering heraf og beskrivelse af foranstaltninger for at undgå eller reducere påvirkningerne kan først gennemføres når de konkrete planer og projekter miljøvurderes.

Ændringer i forhold til Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2013 ændres der ikke på den nuværende afgrænsning mellem by og land, og der udlægges ikke nye byvækstområder. Der lægges op til, at anvendelsen af enkelte grunde ændres fra erhverv til bolig.

Kommuneplan 2013 omfatter følgende konkrete ændringer:

1. Konvertering af tre arealer fra erhverv til boligformål (Hyldhøj, Atlas, Toms).
2. Udpegning af nyt byomdannelsesområde omkring Telegrafvej.
3. Udlæg af lille, nyt boligområde ved Lystoftegård.
4. Generel forøgelse af B% i haveboligområder fra 25 til 30, jf. BR10.
5. Udskillelse af Måløvhøj-bebyggelsen som særligt boligområde.
6. Reviderede rammer for campusområde ved Lautrupvang.
7. Forøgelse af B% for to centerområder i Ballerup Bymidte.
8. Forøgelse af B% og ændring af anvendelsesbestemmelser for område ved Gl.Rådhusvej fra Offentlige formål til blandede byformål, herunder boliger.
9. Forøgelse af den maximale størrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre fra 1.000 til 1.250 m2. Mulighed for placering af dagligvarebutik på max 1.250 m2 ved S-stationer uden for bymidter (Malmparken og Kildedal).
10. Udtagelse af lokalcentret i Lundegården.
11. Forslag til fremtidige letbane- og +Way-strækninger.
12. Revision af strækninger i det overordnede stinet (Tørvesletten) og tilføjelse om cykel-superstier.
13. Udlæg af ny trafikvej (Borupvang).
14. Revision af retningslinier og udpegninger for det åbne land, herunder for landskabsinteresser og naturbeskyttelse på baggrund af lokalkendskab og statslige interesser (ny terminologi).
15. Ny retningslinie for biogasanlæg.
16. Nye generelle rammebestemmelser:
    1. Om reducerede parkeringsnormer for stationsnære områder med blandet anvendelse.
    2. Om normer for cykelparkering.
    3. Om event-skiltning på udvalgte steder.

Indhold af miljørapporten

Miljørapporten er udarbejdet i henhold til miljøvurderingsloven.

Det indebærer, at den fastlægger, beskriver og evaluerer den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet af planens gennemførelse samt rimelige alternativer.

Den er holdt på et overordnet niveau, som svarer til planens strategiske karakter og til at væsentlige dele af kommuneplanen først kan realiseres, når der er gennemført den fornødne lokalplanlægning og projektering med detaljering af, hvad der rent fysisk skal gennemføres på i de berørte ejendomme.

Med henvisning til lovens bilag 1 indeholder miljøvurderingen:

- Beskrivelse af planen
- Miljøstatus: Hvad sker der, hvis planen ikke gennemføres? - 0-alternativet
- Miljøforhold i områder, der kan blive berørt
- Eksisterende miljøproblemer
- Miljøbeskyttelsesmål
- Sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet
- Planlagte foranstaltninger for at undgå negativ indvirkning
- Hvorfor vælges denne løsning
- Overvågning
- Ikke teknisk resumé

Redegørelse for ovennævnte forhold er gennemført for hver af de nævnte ændringer.

Miljøvurdering af ændringer

1. Konvertering af tre arealer fra erhverv til boligformål

- Hyldhøj.

Arealet er den nordlige del af erhvervsområdet 7.E9 og er afgrænset af Måløv Byvej/ Frederikssundsvej mod syd, Novo mod vest og Jungshøjvej mod nord og øst. Området har i mange år været udlagt og lokalplanlagt til erhvervsområde.

Med Fingerplan 2007 blev der åbnet for nye muligheder for byudvikling af de omkringliggende områder. Og samtidig er Værløse Flyvestation nedlagt og de lokale støjforhold mærkbart forbedret. Det er derfor blevet muligt at konvertere de nordligste 2/3 af dette område til boligformål med blandede boligformer, mens den sydlige del af arealet fastholdes til ikke miljøbelastende erhverv. Dette er en udvikling, som svarer til, at der for tiden er en vigende efterspørgsel efter erhvervsgrunde.

Arealet er ubebygget og henligger som dyrket/græsbevokset område uden søer og åer. På arealet er der 2 gamle gravhøje. De 2 gravhøje er fredede fortidsminder.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området.

Ændringen af områdets anvendelse fra erhverv til boligformål vil ikke give anledning til negativ indvirkning på miljøet.

Naturhensyn og hensyn til kulturminderne indtænkes i planlægningen af den kommende bebyggelse, men overordnet lægges der mindre vægt på områdets naturkvaliteter.

Bebyggelsen af området skal ske på grundlag af en lokalplan, og i den forbindelse skal der foretages en konkret miljøvurdering af den planlagte bebyggelse.

- Atlas-grunden.

Arealet er den sydlige del af erhvervsområdet 4.E2 og er afgrænset af Baltorpvej mod syd, Baltorpbakken mod vest og nord og erhvervsejendomme på Telegrafvej mod øst.

Konverteringen af dette erhvervsområde til boligområde 4.B16 sker samtidig med, at erhvervsintensiteten på den øvrige del af dette stationsnære område, mod nord og øst reduceres. Dette er en udvikling, som svarer til, at der for tiden er en vigende efterspørgsel efter erhvervsgrunde.

Arealet er ubebygget og belagt med grus. De tidligere erhvervsbygninger på grunden er revet ned, og grunden er ryddet for nedgravede installationer og forurening.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området.

Ændringen af områdets anvendelse fra erhverv til boligformål vil ikke give anledning til negativ indvirkning på miljøet.

Bebyggelsen af området skal ske på grundlag af en lokalplan, og i den forbindelse skal der foretages en konkret miljøvurdering af den planlagte

bebyggelse.

- Toms

Arealet er den vestlige trediedel af virksomhedens Toms areal, område 3.E1. Virksomheden vurderer, at den ikke længere har brug for arealet til udvidelse. Der er derfor anledning til at konvertere erhvervsudlægget til boligformål, som haveboligområde 3.B12. Området afgrænses af Ballerup Byvej mod syd, boligområdet Digterparken mod vest og nord og Toms Fabrikker mod øst.

Arealet er ubebygget og henligger som dyrket/græsområde med en aflang bevoksning i midten, svarende til ca. 20 % af områdets areal.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området.

Det bevoksede område indtænkes i planlægningen af den kommende bebyggelse, men overordnet lægges der mindre vægt på områdets naturkvaliteter. Mod Ballerup Byvej reserveres plads til støjbeskyttende foranstaltninger.

Bebyggelsen af området skal ske på grundlag af en lokalplan, og i den forbindelse skal der foretages en konkret miljøvurdering af den planlagte bebyggelse.

2. Udpegning af nyt byomdannelsesområde omkring Telegrafvej.

I dette erhvervsområde 4.E2 øst for Atlas-grunden planlægges igangsat et stationsnært byomdannelsesprojekt, som med start i den sydlige del nord for Baltorpvej og vest for Vestbuen langsomt kan ændre områdets karakter til blandende bymæssige og mere miljøfølsomme formål, herunder boliger.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området. De miljømæssige vilkår for eksisterende virksomheder vil over tid blive skærpet.

Ændringen af områdets anvendelse fra fremstillingserhverv til administration og serviceerhverv samt offentlige formål og boliger vil ikke give anledning til negativ indvirkning på miljøet.

Ændring af den eksisterende erhvervsbebyggelse i området skal ske på grundlag af lokalplaner, og i den forbindelse skal der foretages konkrete miljøvurderinger af den planlagte bebyggelse.

3. Udlæg af lille, nyt boligområde ved Lystoftegård.

Arealet er den sydøstlige del af område 5.F3, mellem Harrestrupvej, Gl.Skovlundevej og Fløjholmen. Det ligger i landzone, men allerede i Regionplan 2005 og Kommuneplan 2009 blev arealet udlagt som nyt byareal til tæt/ lavt boligbyggeri. Arealet er ubebygget og henligger som græsområde spredt lav bevoksning.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området.

Det kommende bebyggelse afstemmes i forhold til beliggenheden mellem Skovlunde kirkegård og gadekæret i Gl. Skovlunde, men overordnet lægges der mindre vægt på områdets naturkvaliteter.

Bebyggelsen af området skal ske på grundlag af en lokalplan, og i den forbindelse skal der foretages en konkret miljøvurdering af den planlagte bebyggelse.

4. Generel forøgelse af bebyggelsesprocent i haveboligområder fra 25 til 30, jf. Bygningsreglement 2010.

Med beregningsreglerne i Bygningsreglement 2010 er der givet mulighed for at forøge den bebyggelsesprocenten i haveboligområder. Derfor stilles forslag om at kommunens generelle norm hæves fra 25 % til 30 %.

Denne ændring har i sig selv ikke nogen miljømæssige konsekvenser, fordi der primært er tale om en ændret måde at opgøre bebyggelsesprocenten på. Ændringen giver derfor ikke mulighed for ændring af områdernes karakter eller for bebyggelse, som ikke er tilladt efter de nuværende regler.

5. Udskillelse af Måløvhøj-bebyggelsen som særligt boligområde.

Bebyggelsen er den østlige del af område 1.B7. Den har stor bevaringsværdi og det er ønskværdigt, at bevare en bebyggelsesprocent på maks. 25. %. Derfor stilles forslag om udskille bebyggelsen fra område 1.B7 som et særligt byområde 1.B22 med mulighed for efterfølgende at udarbejde en bevarende lokalplan for bebyggelsen.

Denne ændring har administrativ karakter og har ingen miljømæssige konsekvenser.

6. Reviderede rammer for campusområde ved Lautrupvang.

Område 6.E20 er udviklet til fra ingeniørhøjskole til DTU Ballerup Campus. Det indebærer behov for bredere rammer til imødekommelse af campusområdets behov i relation til bolig, kultur og fritidsformål. Etablering af nyt byggeri skal ske på grundlag af lokalplaner, og i den forbindelse skal der foretages konkrete miljøvurderinger af de planlagte bebyggelser.

7. Forøgelse af bebyggelsesprocenten for to centerområder i Ballerup Bymidte.

Med udviklingen af Ballerup Bymidte er der behov for at øge bebyggelsesprocenten i områderne 3.C2 og 3.C3 fra de nuværende 65/85 % til 100 %. Ændringen er en konsekvens af ønsket om at fortætte de stationsnære byområder, således at byen bliver mere velfungerende. Det er derimod ikke hensigten at udvikle byen med nye miljøbelastende aktiviteter i byrummene.

Etablering af nyt byggeri skal ske på grundlag af lokalplaner, og i den forbindelse skal der foretages konkrete miljøvurderinger af de planlagte bebyggelser.

8. Forøgelse af bebyggelsesprocenten og ændring af anvendelsesbestemmelser for område ved Gl.Rådhusvej fra Offentlige formål til blandede byformål, herunder boliger.

Med udviklingen af Ballerup Bymidte er der behov for ændring af arealanvendelses-bestemmelserne og bebyggelsesprocenten for område 3.D8 med henblik på at muliggøre boligbyggeri.

I det stationsnære område ligger en nedlagt skole og politistation samt et større antal barakker, som i 30-40 år har fungeret til undervisnings- og kulturformål, kontorvirksomhed, ældrepleje ol. aktiviteter, som involverer relativt mange mennesker.

Ændringen af områdets til boligformål vil derfor ikke give anledning til negativ indvirkning på miljøet. Bebyggelsen afstemmes i forhold til beliggenheden ved Damgårdsparken. Etablering af nyt byggeri skal ske på grundlag af lokalplaner, og i den

forbindelse skal der foretages konkrete miljøvurderinger af de planlagte bebyggelser.

9. Forøgelse af den maximale størrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre fra 1.000 til 1.250 m2. Mulighed for placering af dagligvarebutik på max 1.250 m2 ved S-stationer uden for eksisterende bycentre (Malmparken).

Dette er en ændring af kommuneplanens rammebestemmelse for Detailhandel, og vedrører kun butiksstørrelsen og ikke det samlede bruttoetageareal i lokalcentrene.

Ændringen vil derfor ikke give anledning til væsentlige ændringer af de miljøpåvirkninger, som et lokalcenter giver anledning til.

10. Udtagelse af lokalcentret i Lundegården.

Der er tale om en tilpasning af centerstrukturen til de faktiske forhold.

Lokalcentret er med tiden indsnævret til en enkelt dagligvarebutik på max. 200 m2.

Ændringen vil ikke give anledning til væsentlige påvirkninger af miljøet.

11. Forslag til fremtidige letbane- og +Way-strækninger.

Letbaner og andre lette skinnebårne kollektive trafiksystemer finder indpas i Hovedstadsregionen, bl.a. med det formål at gøre det mere attraktivt at benytte det kollektive transportsystem i stedet for den private bil.

Denne udvikling har overordnet en positiv betydning for udvikling af miljøet i byerne, men der kan være negative miljøpåvirkninger af det område en letbane skal anlægges i.

Et konkret letbaneprojekt bliver baseret på en planlægning og selve projektet vil være omfattet af VVM-bestemmelserne. Det indebærer, at de konkrete miljøpåvirkninger bliver vurderet både efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og efter VVM-bekendtgørelsen.

12. Revision af strækninger i det overordnede stinet og tilføjelse om cykel-superstier.

Det overordnede net af cykelstier bliver revideret og der kommer nye stier til i Hovedstadsregionen, bl.a. med det formål at gøre det mere attraktivt at cykle i stedet for at køre i privat bil.

Denne udvikling har overordnet en positiv betydning for udvikling af miljøet i byerne, men der kan være negative miljøpåvirkninger, specielt i områder hvor nye cykelstier anlægges.

Et konkret cykelstiprojekt bliver baseret på en planlægning og selve projektet kan være omfattet af VVM-bestemmelserne. Det indebærer, at de konkrete miljøpåvirkninger bliver vurderet både efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og efter VVM-bekendtgørelsen.

13. Udlæg af ny trafikvej (Borupvang).

Der er stor trængsel ved indfaldsvejene til erhvervsområdet Lautrupgård. Trængslen kan reduceres ved anlæg af supplerende adgangsveje til området. En mulighed er at forlænge Borupvang 200 m mod vest og slutte til Ring 4, som foreslået i Forslag til Lokalplan 125.

Et sådant anlæg vil overordnet have en positiv betydning for udvikling af miljøet i erhvervsområdet, fordi daglige køer på indfaldsvejene bliver mindre, men der kan være negative miljøpåvirkninger i det område, hvor vejen skal anlægges.

Området, hvor vejen i givet fald skal anlægges, er en græsklædt beplantningsbælte langs ringvejen med meget beskeden bevoksning. Der er derfor ikke væsentlige naturværdier, som skal bevares. Et konkret vejprojekt er omfattet af VVM-bestemmelserne. Det indebærer, at de konkrete miljøpåvirkninger bliver vurderet disse bestemmelser.

14. Revision af retningslinier og udpegninger for det åbne land, herunder for landskabsinteresser og naturbeskyttelse på baggrund af lokalkendskab og statslige interesser (ny terminologi).

Revisionen er sket med det formål at kvalificere de oprindelig regionalt formulerede retningslinier og geografiske udpegninger. Med de nye formuleringer og udpegninger er der skabt et bedre grundlag for kommunens administration af landzonesager.

Med revisionen er der skabt et bedre værktøj til afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresser i de grønne kiler og det øvrige landskab.

15. Ny retningslinie for biogasanlæg.

En screening viser, at der på grund af afstandskrav til anlæg af denne type, ikke kan lokaliseres biogasanlæg i Ballerup Kommune.

16. Nye generelle rammebestemmelser:

Om reducerede parkeringsnormer for stationsnære områder med blandet anvendelse

Det er besluttet, at der skal etableres færre parkeringspladser pr. m2 i forbindelse med nybyggeri i den centrale del af Ballerup Bymidte, end hidtil.

Dette vil sandsynligvis ikke føre til færre parkerede biler, men en bedre udnyttelse af de eksisterende pladser, idet det er vurderet, at der med den hidtidige norm var et betydeligt overskud af P-pladser. Den nye parkeringsnorm vil derfor ikke have nogen virkning på miljøet.

Om normer for cykelparkering

Som konsekvens af kommunens bestræbelser på at motivere flere borgere til at benytte andre transportmidler, herunder cykler, end den private bil, vil der i kommuneplanen blive indarbejdet en norm for indretning af cykelparkeringspladser i forbindelse med nybyggeri af samlede boligbebyggelser. En vis procentdel heraf skal være overdækkede.

Den nye norm for cykelparkeringspladser vil ikke have nogen virkning på miljøet.

Om event-skiltning på udvalgte steder.

Den generelle rammebestemmelse åbner mulighed for placering af ny skiltetype med Ballerup Super Arena, i de tre bymidter samt eventuelt i tilknytning til de større erhvervsområder. Derved vil der under organiserede former kunne gives information om væsentlige, aktuelle begivenheder.

De nye retningslinier om event-skiltning på få, udvalgte steder indebærer, at der kan sættes skilte op i byrummet og langs offentlig vej. Den nye skilteform vil blive reguleret ud fra samme stramme regler som for skiltning af private virksomheder. Derfor vil eventskiltningen ikke ændre væsentligt på det visuelle indtryk af omgivelserne langs vejene, men skabe et mere dynamisk bybillede og medvirke til at kommunikere væsentlige lokale begivenheder.

Demokratisk tradition og borgerinddragelse

Nærdemokrati og borgerinddragelse er centrale begreber i dialogen mellem borgerne og Kommunen – og mellem borgerne indbyrdes. Gennem mange år har det – i utallige afskygninger – været et naturligt element i forbindelse med forskellige udviklingsprojekter og tiltag i kommunen. De mange fælleshuse og mødesale, rundt om i bebyggelser og lokalområder, er en god ramme for samvær og dialog.

Ballerup Kommune har en lang og god tradition for at inddrage borgerne i mange forskellige sammenhænge, fx i forbindelse med planlægning og udbygning af boligområder. Inddragelse og nærdemokrati vil også fremover være højt prioriteret, bl.a. med baggrund i Kommunalbestyrelsens Strategi for Nærdemokrati.

I konsekvens af den stramme kommunale økonomi må vi forsøge at tænke anderledes i forhold til den måde, vi har indrettet velfærdssamfundet på, og til den måde vi som kommune løser vores opgaver på. I arbejdet med det aktive medborgerskab sætter vi fokus på retten til og mulighederne for at borgerne kan bidrage i flere sammenhænge.

Det handler blandt andet om, at inddrage borgerne mere i de økonomiske prioriteringer og i udviklingen af nye løsninger. Vi skal blive bedre til at se ressourcer hos den enkelte borger. Vi skal som kommune blive bedre til at lytte til borgerne om, hvad det er de drømmer om – og i behørig respekt for kommunens økonomi og lovkravene - i mindre grad tilbyde dem standardløsninger.

Det er borgeren, der kender sin virkelighed, så derfor skal nye måder og metoder baseres på borgernes erfaringer. Vi skal som samfund tro på, at borgeren gerne vil påvirke sin egen situation. Mange har fået lyst og overskud til at gøre noget for andre ved at hjælpe dem frivilligt som besøgsvenner, som aktive i foreninger eller på andre måder.

Lokale samarbejdspartnere

Kommunen har en løbende dialog med mange lokale aktører om store og små spørgsmål. I det det politiske liv drages stor nytte af den kompetence og erfaring som borgernes repræsentanter i grønt råd, ungdomsråd, integrationsråd, ældreråd, handicapråd m.fl. kan videregive på vegne af de pågældende befolkningsgrupper.

Blandt vore gode samarbejdsparter er også bydelsrepræsentanter som Skovlunde Lokalråd og Måløv Bylaug, ligesom vi i lokale sager også har gavn af samarbejdet med grundejerforeninger, landsbylaug, afdelingsbestyrelser og andre deltagere i det boligsociale arbejde eller andre talsmænd for mindre lokalområder. Det samme gælder de gode kræfter, der gør en stor indsats inden for det humanitære og frivillige arbejde.

Endelig er forældrebestyrelser, brugerråd, interesseorganisationer og foreninger nyttige sparringsparter, som også fremover skal være med til at sikre, at der er sammenhæng mellem borgernes ønsker og behov og kommunens planlægning i bred forstand.

Kulturhusene, ungdomshuset og frivillighedscenteret

Kulturhusene i Skovlunde og Måløv, Ungdomshuset Vognporten i Ballerup Bymidte og Tapeten, Forenings- og Frivilligcenteret i det sydlige Ballerup, er alle eksempler på borgerinddragelse i dagligdagen.

Skovlunde Kulturhus er beliggende i Skovlunde Center Syd og er resultatet af en sammenlægning mellem bydelens bibliotek og det tidligere medborgerhus. Det er et godt eksempel på kommunens bestræbelser på at skabe fællesskaber, hvor medindflydelse og -inddragelse er i højsædet.

Kulturhuset indeholder en café, der er drevet af de frivillige ansatte og en biblioteksdel der indeholder voksen- og børnebibliotek. En række lokale foreninger, som Bridgeforeningen, Ballerup Kunstforening, Skovlunde Byteater, Skovlunde Lokalråd samt natteravnene i Skovlunde, har lokaler i huset. Desuden er der mødelokaler, som kan lånes af andre grupper.

Kulturhuset fungerer som et kulturelt og socialt samlingssted for bydelens borgere; et åbent hus - hvor alle kan deltage i husets aktiviteter uden at være medlem af eller organiseret i en forening.

I huset gennemføres hvert år en lang række aktiviteter såsom café, foredrag og debatmøder, musikarrangementer, teater, udstillinger mm. Aktiviteter der alle er besluttet af husets brugere.

Kulturhuset styres - i samarbejde med den daglige leder - af en demokratisk valgt styregruppe med repræsentanter for Skovlunde Lokalråd, Kulturhuset og bydelens borgere.

Kulturhus Måløv ligger centralt på bydelens hovedgade og udspringer af det tidligere bibliotek. Udover bibliotek med udlån er der mulighed for at benytte internet også med egen computer via den trådløse netadgang.

Kulturhus Måløv har løbende arrangementer og udstillinger for både børn og voksne. På bestemte ugedage er der lektiecafe henholdsvis barselscafe med besøg af sundhedsplejersken.

Husets brugerråd mødes ofte for at diskutere, hvad der rører sig i og omkring kulturhuset, og har medindflydelse på hvilke arrangementer og hvilken profil der skal være i kulturhuset. Medlemmerne giver en hånd med bl.a. ved afvikling af vigtige lokale begivenheder såsom Markedsdag i Måløv og Halloween.

Et andet sted, hvor aktiviteterne defineres af borgerne og brugerne er i Ungdomshuset Vognporten, der er indrettet i Reehs Baghus.

Huset, der er tilholdssted for kommunens Ungdomsråd, drives af de unge borgere selv, uden indblanding fra voksne og er et bevis på, at medindflydelse går hånd i hånd med medansvar, og at lysten til at engagere sig i byens forhold ikke kun er et voksenanliggende.

I de seneste år er der blevet etableret en kobling mellem Vognporten og spillestedet Baghuset, som bl.a. betyder, at der hver torsdag aften, afholdes koncerter med lokale bands for byens unge borgere arrangeret af byens unge borgere. Herved har Baghuset, der igennem mange år bl.a. har fungeret som spillested for folke-, jazz-, rock- og klassisk musik, fået tilført endnu en ”musikdimension” og nyt liv, samtidig med at spillestedet er med

til at forankre kommunens indsats med at inddrage byens unge borgere.

Endelig er Tapeten ved Magleparken fra 2012 gået fra at være et foreningscenter til både at rumme foreninger og andre frivillige kræfter, som kan benytte huset til deres respektive aktiviteter. Frivillighedsrådet har til huse på Tapeten, ligesom Frivilligsekretariatet har kontor på stedet. Herudover tilbyder huset også andre aktiviteter som foredrag, studiekredse, rådgivning og aftenskolevirksomhed.

Tilgængelighed

”Handicappolitik” handler om kompenserende indsatser og om at indrette omgivelserne, så borgere med funktionsnedsættelser kan deltage aktivt i samfundet. Derfor bliver tilgængelighed - forstået som både den fysiske, sociale og kommunikative tilgængelighed – et gennemgående tema i vores handicappolitik. Her handler tilgængelighed om i videst muligt omfang at udforme kommunens aktiviteter, så der tages højde for de behov, som borgere med funktionsnedsættelser har.” (*citat fra Ballerup Kommunes handicappolitik)*

Kriminalpræventiv planlægning

Hvis et område føles utrygt, kan det betyde, at man holder sig væk derfra - eller helt bliver inden døre. Tryghed kan altså være med til at øge vores bevægelsesfrihed i byen.

Tryghed og forebyggelse af kriminalitet kan understøttes i de måder, vi indretter vores by på. Både ved udformning af gader, pladser, parker og boligbebyggelser er det vigtigt at tænke i tryghedsbaner. Det gøres bl.a. ved at sikre god belysning, gode oversigtsforhold, 'overvågning' i form af bebyggelser med vinduer ud mod gader og pladser.

Attraktive byrum, hvor folk gerne opholder sig, er trygge, fordi netop tilstedeværelsen af andre mennesker er med til at give tryghed. Tomme, øde steder, derimod, kan virke meget utrygge, ligesom uovervågede arealer, tætte busketter og mørke 'kroge' bidrager til at skabe utryghed.

Ved etablering og drift/pleje af beplantninger, belægninger og belysning skal det derfor altid sikres, at der opnås trygge og sikre forhold.

I overensstemmelse med intentionen om at sikre borgernes tryghed accepterer vi ikke, at der nogetsteds i kommunen, det være sig boligområder, bymidter og centerområder, erhvervsområder, institutionsområder, fritidsområder eller landskabsområder, ved opførelse eller indretning af bebyggelse etableres klubhuse ("rockerborge"), som kan danne ramme om rocker- og bandekriminalitet.

Kommunalbestyrelsen agter i den forbindelse at anvende den vejledning, regeringen med sin "rocker- og bandepakke" i oktober 2013 har stillet kommunerne i udsigt, om de muligheder planloven indeholder for at hindre uønsket opførelse og anvendelse af ejendomme og bygninger.

I kommuneplanen er der fastsat en række generelle rammebestemmelser herom.

Regionale sammenhænge

3 4

En kommune i hovedstadsregionen

Ballerup Kommune ser sig selv som en integreret del af landets hovedstadsregion med alle de muligheder, problemer og udfordringer, det medfører. I mere en tres år har kommunens planlægning og byudvikling været påvirket af nærheden til København. Midt i forrige århundrede blev egnen inddraget i forstadsudbygningen omkring storbyen. Ud over at varetage vore egne borgeres interesser har Kommunen gennem årene påtaget sig sin del af ansvaret for løsningen af de regionale opgaver. Vi er en del af storbyen.

Inspireret af den oprindelige Fingerplan har Kommunen således tilstræbt en fornuftig balance mellem by og land, som sikrer rekreative muligheder for storbybefolkningen. Og for ikke at ende som en ensidig boligkommune er der gennem årene tilstræbt en vis balance mellem bosætning og erhverv, som vort bidrag til en hensigtsmæssig geografisk fordeling af regionens arbejdspladser. Samtidig har mange institutioner af regional betydning, især inden for uddannelsesområdet, slået sig ned her.

Uanset egen bopælskommune benytter borgerne, når det drejer sig om beskæftigelse, indkøb, kulturoplevelser og fritidsaktiviteter, af tilbud i et større regionalt opland. Eksempelvis strækker virksomhedernes arbejdskraftopland sig typisk i dag ud over hele Sjælland.

Som flere andre er Ballerup Kommune præget af de betydelige trafikstrømme, der især stammer fra den daglige pendling mellem boliger og arbejdssteder.

En aktør i Øresundsregionen

Ikke mindst på grund af Øresundsbroen er markedet for arbejde, bosætning, handel, fritidsliv og kultur er i dag endda blevet nationalt grænseoverskridende. Flere af de vækstvirksomheder, der ligger i Ballerup Kommune, indgår i Øresundsregionens internationalt betydende brancheklynger såsom Medicon Valley. Det samlede befolkningstal bringer regionen op i en ny klasse, som i den internationale konkurrence mellem byer og regioner gør det muligt at tiltrække nye aktiviteter og begivenheder.

Samlet betyder udviklingen af en storbyregion på tværs af landegrænsen, at person- og godstrafikken over sundet er i stadig vækst.

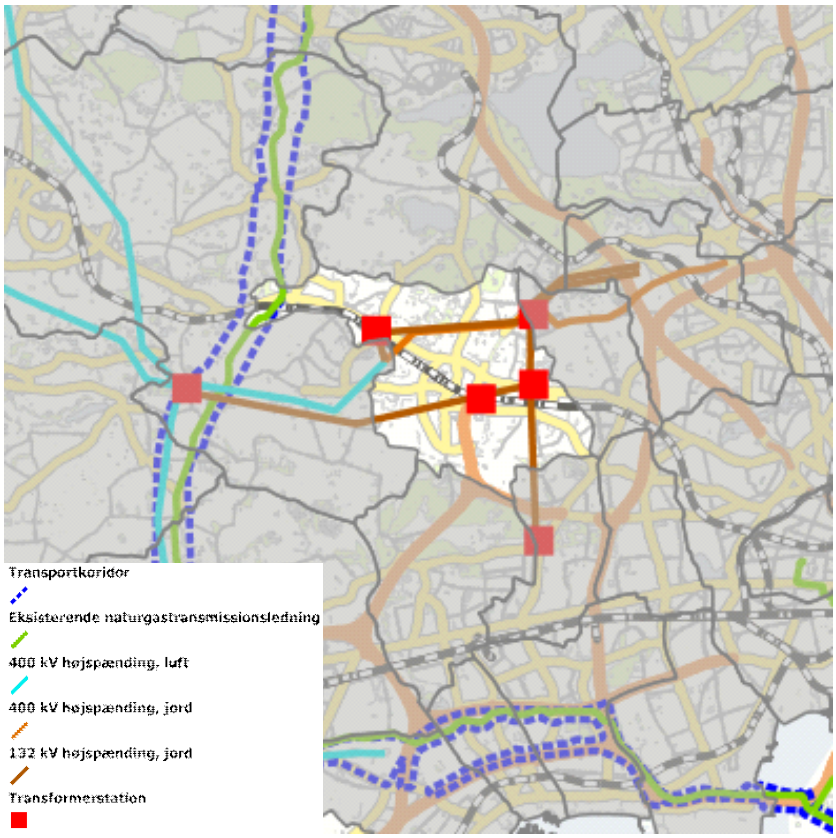
Opgørelser forudser imidlertid, at Øresundsbroens kapacitet, hvad godstransporten angår, er opbrugt allerede i 2018. Regeringen har i 2008 indgået aftale om anlæg af en bro over Femern Bælt med forventet ibrugtagning i 2020. Men beslutningen forudsætter, at der også etableres andre trafikanlæg, så forbindelsen kan indgå i den internationale infrastruktur. I mange år, har der været talt om en ekstra forbindelse på tværs af Øresund mellem Helsingør og Helsingborg, og det er oplagt at se forbindelsen mellem disse to projekter i sammenhæng.

Hvis ikke trafikken på det overordnede vejnet, trods omfattende foretagne og planlagte udvidelser, med det samme skal bryde sammen, må en større del af godstransporten flyttes fra vej til bane.

Ballerup Kommune mener, at de statslige trafikmyndigheder snarest må igangsætte planlægningen af en ny baneforbindelse i transportkorridoren uden om København med det mål både at tilvejebringe en tidssvarende, højhastighedsforbindelse til det øvrige Europa, og at skabe en regional ringforbindelse med effektiv togbetjening af regionens byfingre.

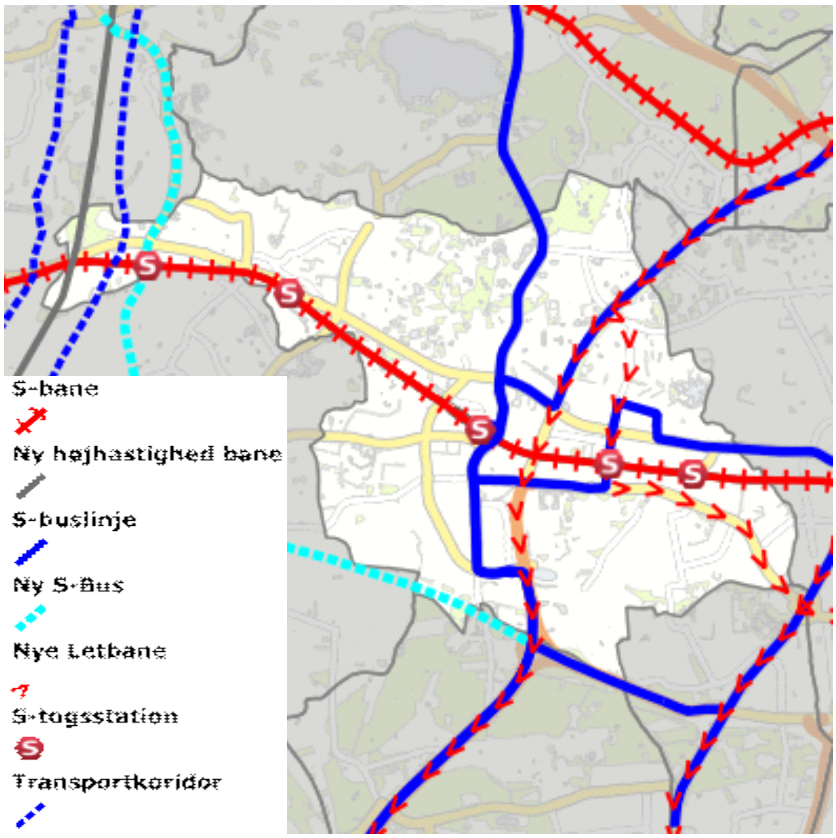
De nye kommuneplaners tidshorisont strækker sig frem til 2024. Af hensyn til planlægningens langsigtede dispositioner er tiden nu inde til, at Ballerup og de øvrige beliggenhedskommuner kan få større klarhed over, hvad en sådan udnyttelse af reservationen i korridoren vil betyde for det omgivende landskab, miljøet og arealanvendelsen.

Den regionale infrastruktur



Den nord-sydgående transportkorridor løber langs kommunens vestligste grænse mod Egedal Kommune. Arealreservationen er et ca. 1 km bredt bælte, der er tiltænkt fremtidige trafik- og forsyningsanlæg. Ballerup Kommune respekterer arealudlægget og de overordnede vilkår for arealernes anvendelse, idet den konkrete afvejning vil ske i forhold til interesserne i den ydre grønne kile, som lokalt er sammenfaldende med transportkorridoren.

Den kollektive transport



Frederikssund-fingeren banebetjenes af S-togsnettet, der i Ballerup Kommune har fem stationer: Skovlunde, Malmparken, Ballerup, Måløv og Kildedal, hvoraf Ballerup og Kildedal har status som knudepunktsstationer.

Kommunen betjenes desuden af tre S-buslinier: 350S (Ballerup via Malmparken Station til Dragør), 400S (Lyngby til Hundige) og 500S (Kokkedal til Ørestad). Alle passerer eller har endestation på Ballerup Station. Med udgangspunkt i stationerne Ballerup og Malmparken betjener en række E-buslinier bl.a. det store erhvervsområde omkring Lautrupparken.

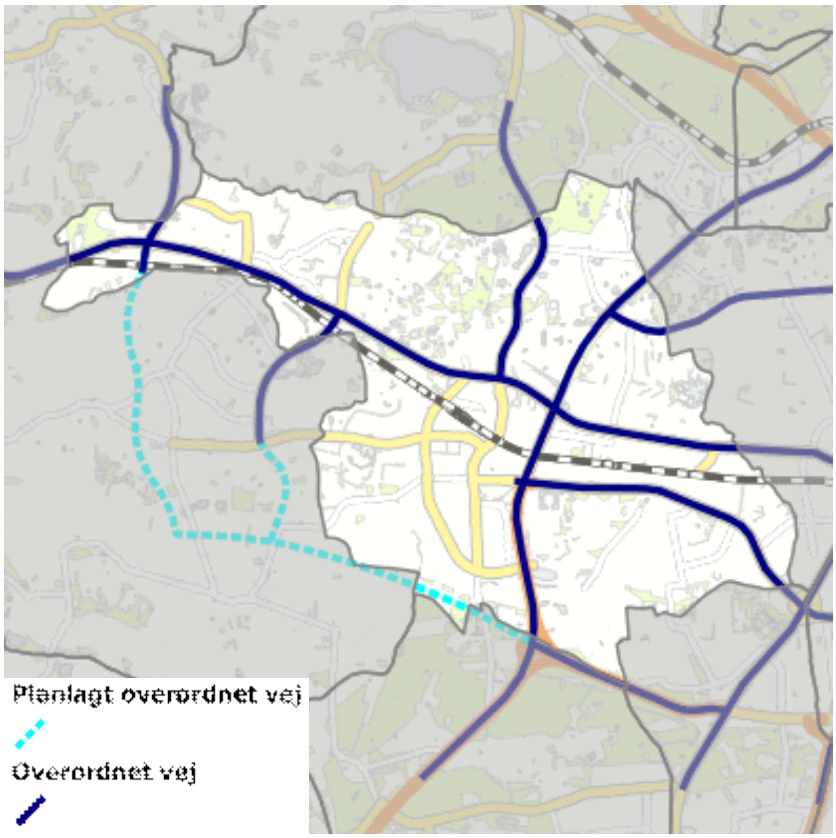
Ballerup Kommune støtter planerne for en letbane eller anden skinnebåren betjening langs Ring 3 og anbefaler ud over den omtalte togbane i transportkorridoren, at der etableres en lignende letbaneforbindelse langs Ring 4. Statslige forslag til udbygning af kapaciteten på Ring 4 må omfatte en højklasset kollektiv betjening.

Med udgangspunkt i Ring 3-banens kommende kontrol- og vedligeholdelsescenter ved Vestforbrændingen kunne der med fordel etableres en letbanestrækning ad Ballerup Boulevard, via Malmparken Station til Lautrupparken og Ring 4. I modsat retning kunne ruten indgå i en Ring 2½-løsning forbi Rødovre Centrum mod Avedøre Holme.

Selvom man, sammenlignet med metrobyggeri, får langt mere letbane for pengene, er der ikke økonomi til alle ønsker om letbaner i regionen. Som midlertidig løsning bør der derfor arbejdes målrettet på højklassede busforbindelser, fx som Movia's +Way.

Når Tværvej i 2015 åbnes forbi Kildedal Station bør S-busnettet suppleres med endnu en regional ringlinie. Kommunen støtter endvidere, at kapaciteten på Frederikssundsbanen øges gennem anlæg af lokale overhalingsspor på strækningen.

Det regionale vejnet



Regionens overordnede vejnet består af radiale veje på langs og ringveje på tværs af byfingrene.

Ballerup Kommune imødeser ibrugtagningen af Frederikssunds-motorvejens 2. etape og ser frem til, at der snart findes finansiering af den sidste delstrækning op til Frederikssund. Den aktuelle etape indbefatter en motortrafikvej mellem motorvejen og Frederikssundsvej ved Kildedal Station samt en forlængelse af Smørum Parkvej med tilslutning nord for Ledøje. Den nye motorvej vil kun gennemskære kommunen over en ca. 800 m lang strækning gennem et af skovvæsnet ejet areal ved Vestskoven.

Efter ibrugtagningen af de nye veje skal Ballerup Kommune fra staten overtage Frederikssundsvej på strækningen fra Ring 4 til Kildedal.

Vejdirektoratet er vejmyndighed for statsvejene: Ring 4 (Hovedlandevej 111, herunder motoringvejen) og Ballerup Byvej/Måløv Byvej, også kaldet: Frederikssundsvej (Hovedlandevej 522) fra Ring 4 til kommunegrænsen mod vest (i retning mod Egedal og Frederikssund).

Efter åbningen af den kommende Frederikssundsmotorvejens 2. etape overtages den nuværende Kildedalsvej af staten. Vejen indgår i Tværvej, der via rundkørslen ved Kildedal Station og en nyanlagt strækning herfra mod syd forbinder Frederikssundsvej med motorvejen.

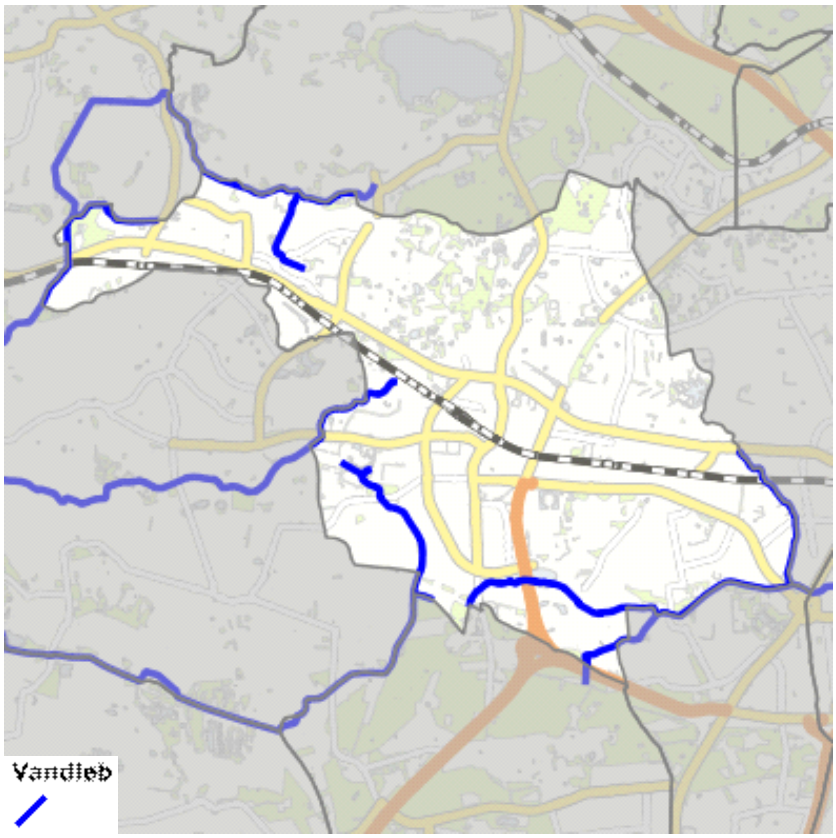
Efter motorvejens ibrugtagning nedklassificeres den del af Frederikssundsvej, der afløses af den ny motorvejsstrækning, til kommunevej.

Så længe der ikke er truffet national beslutning om en ny Ring 5 i transportkorridoren vil motortrafikvejen, kaldet Tværvej, ligesom de eksisterende strækninger Knardrupvej og Kildedalsvej, kunne indgå i en kommende ringforbindelse mellem Hørsholm i nord og Høje Taastrup i syd.

Ballerup Kommune har ingen ønsker om at planlægge for større godsterminaler til brug for storbyens distribution eller udlægge areal til virksomheder med særlige transportmæssige beliggenhedskrav.

Det overordnede og det lokale stinet beskrives samlet i kapitlet om lokal trafik.

Det regionale vandmiljø



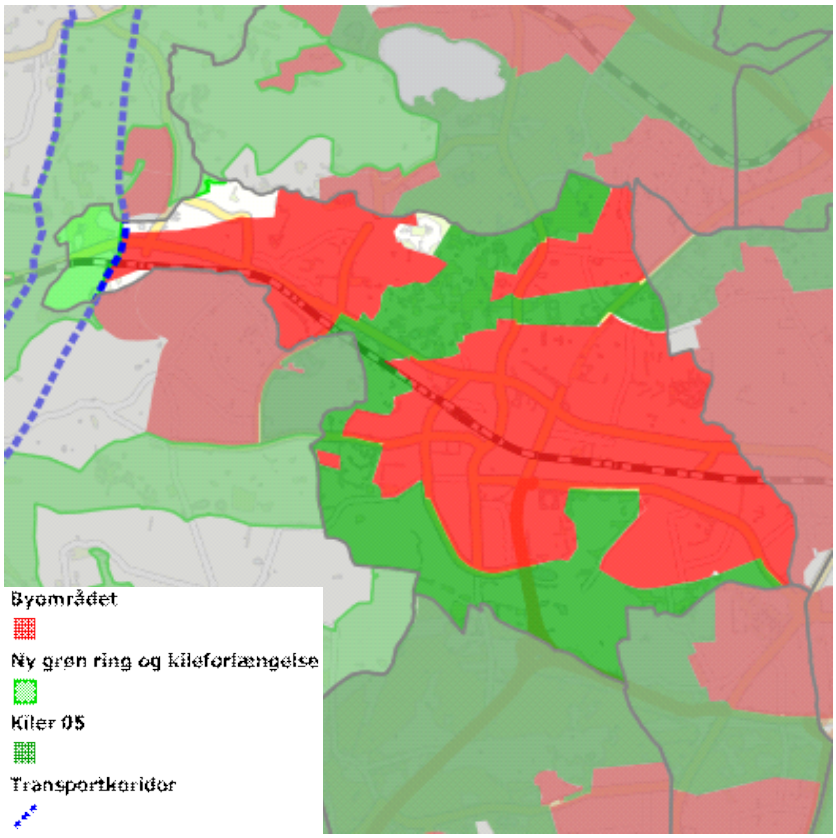
På grundlag af miljømålsloven udsendte Staten i slutningen af 2011 et sæt vandplaner, som bl.a. omfattede en vandplanlægning for recipienter og grundvand.

Vandplanenerne stillede bl.a. krav til recipientkvalitet, og kommunerne skulle på denne baggrund, senest et år efter, offentliggøre handleplaner for den lokale indsats.

Ballerup Kommune har, sammen med andre kommuner i vores afledningsoplande, udarbejdet sådanne handleplaner.

Men i slutningen af 2012 blev vandplanerne af juridiske grunde trukket tilbage, således at de ikke er gældende. Den udarbejde kommunale vandhandleplan er derfor heller ikke gældende. Derfor er det fortsat Regionplan 2005, som er gældende på disse områder.

Fingerplan 2007



I hovedstaden gælder der særlige forhold for den fysiske planlægning, fordi bl.a. bymønstret, infrastrukturen og de grønne kiler er tæt integreret og går på tværs af administrative grænser.

Ballerup Kommune er omfattet af bestemmelserne i landsplandirektivet Fingerplan 2007 og af det efterfølgende landsplandirektiv om hovedstadsområdets detailhandel.

Kommunalbestyrelsen respekterer hovedprincipperne i den overordnede fingerby-struktur med dens byområder, grønne kiler og trafikale infrastruktur. Vi finder, at der gennem årene har været god overensstemmelse mellem kommunens egen planlægning og de principper, der har ligget til grund for den regionale planlægning.

Vurderes udviklingen i hovedstadsområdet som helhed, vil der ikke være ting i vores kommuneplanlægning, der strider mod fingerplanen og dens retningslinier.

Som led i den statslige planlægning for hovedstadsområdet udsendte Miljøministeren i foråret 2011 et debatoplæg om Fingerplanens revision. Oplægget pegede på en række væsentlige temaer, som burde indgå i en kommende Fingerplan 2012: Klimatilpasning og kvalitet i de grønne kiler, Byomdannelse og ny byudvikling samt Erhvervsudvikling og lokalisering, fx af transporttunge erhverv.

Debatoplægget fremhævede endvidere, at den reviderede Fingerplan skal fastlægge de overordnede planlægningsmæssige rammer for udbygning af

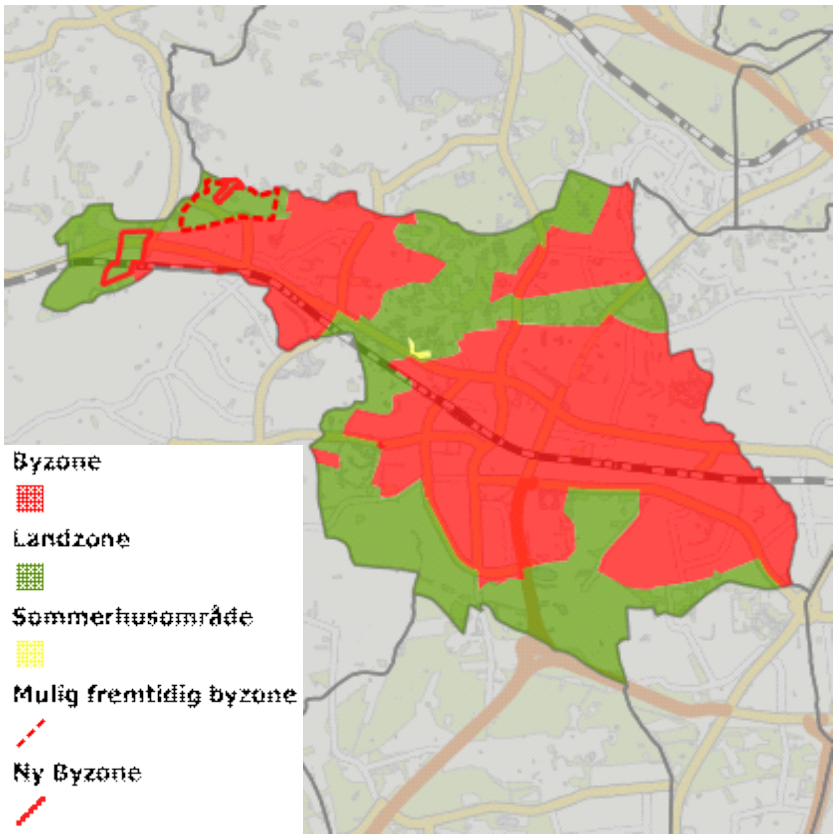
regionshospitalerne og tage stilling til eventuelle mindre justeringer af afgrænsningerne af byfingrene, de grønne kiler og arealreservationerne til transportkorridorer.

Sidstnævnte emne var i 2011 genstand for et særligt udredningsarbejde om korridorens konkrete afgrænsning og om administrationen af byggesager mv. deri. Der var enighed om, at korridoren gennem Ballerup Kommune skulle justeres i overensstemmelse med de oprindelige fælles kommunale afgrænsninger af Måløv Knudepunktet, som hidtil har indgået i vores kommuneplan.

På baggrund af de indkomne høringssvar har Naturstyrelsen udarbejdet et høringsnotat, hvor alle bemærkninger er blevet vurderet. Her ud over foreligger der en rapport om planlægningen og anvendelsen af de 11 arealer, der i Fingerplan 2007 er fastlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Det er virksomheder, som lægger et særligt pres på det omgivende miljø i form af forurening og støj mv., og som derfor har behov for afstand til miljøfølsomme anvendelser og aktiviteter. Ingen af disse arealer ligger i Ballerup Kommune.

Bl.a. på grund af det efterfølgende regeringsskift er en ny Fingerplan endnu ikke vedtaget. Umiddelbart før kommuneplanforslagets vedtagelse har Miljøministeriet offentliggjort et nyt forslag til Fingerplan 2013, hvis retningslinier ikke har kunnet indarbejdes i vort planforslag.

By og land



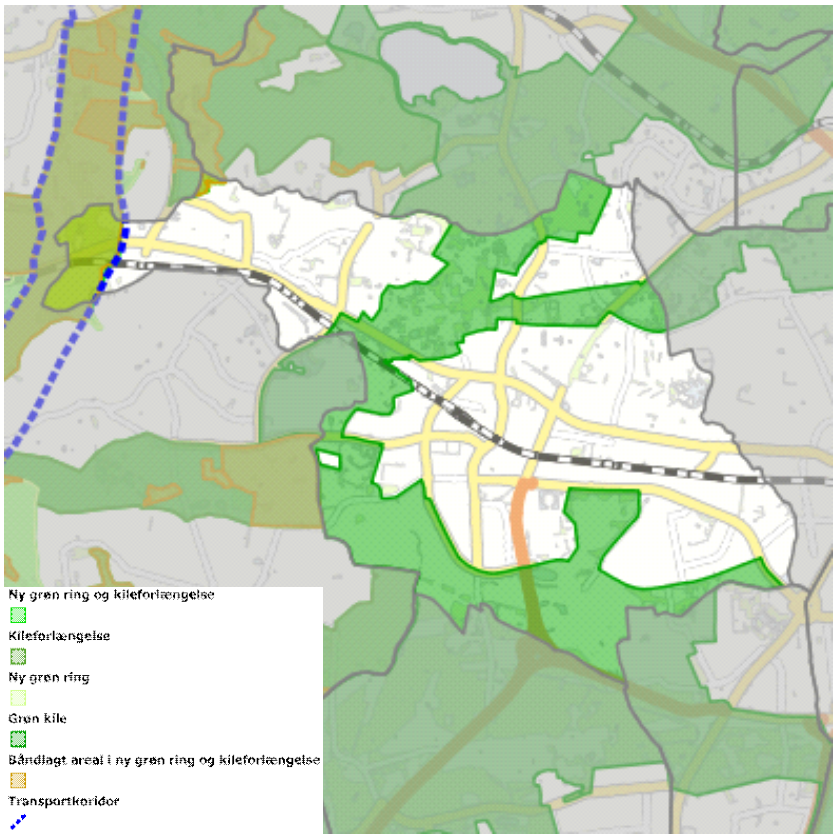
Vores kommune er beliggende i Frederikssund-fingeren, i det Fingerplanen kalder det "ydre storbyområde". I den aktuelle planperiode vil al regionalt betydende byudvikling og byomdannelse foregå indenfor byområdet. Zonegrænsen mellem by og land respekterer dette og opretholdes derfor i princippet, som vi kender den.

Omkring Kildedal Station er der i region- og kommuneplanlægningen udlagt arealer til regionale erhvervsformål. Det forventes, at de resterende arealer vest for Tværvej overføres til byzone i første halvdel af planperioden, som led i en detaljeret lokalplanlægning.

Det samme gælder for overførsel af et par mindre arealer til boligformål ved Gl. Skovlunde og Grantoften, som regionplanlægningen har åbnet mulighed for.

I det langsigtede perspektiv åbner Fingerplanen mulighed for, at der ved et kommuneplan-tillæg kan udlægges ny byzone i de afgrænsede landområder i Måløv ved Jonstruplejren og omkring Jungshøjvej. Her og nu ønskes den i kommunen beliggende del af Værløse Flyvestation overført til byzone, idet anvendelse af den eksisterende hangar indgår i planerne for en erhvervsmæssig udnyttelse af områdets bygningsanlæg. En udnyttelse af det øvrige potentiale forudsætter afvejning i forhold til andre overordnede interesser. En mere detaljeret planlægning af arealerne afventer foreløbig, at andre udbygningsmuligheder er benyttet.

De grønne kiler og regionale friluftsområder



Hovedparten af kommunens landzonearealer indgår i fingerbyens "indre grønne kiler", og omfatter Hjortespringkilen mod nord og Vestskovkilen mod syd. Uden for Ballerup Kommune er kilerne med den seneste regionplanlægning forlænget i det, der kaldes fingerbyens "ydre grønne kiler".

Mellem Hjortespring- og Vestskovkilerne finder vi det landskab, der lokalt betegnes Måløvkilen. Denne landskabskile adskiller Ballerup og Måløv og indgår samtidig i den 3. grønne ring, der i den regionale skala danner forbindelse mellem Mølleåen og Store Vejle Ådal.

Længst mod vest i kommunen passerer den nyligt udlagte 4. grønne ring, som forbinder de "ydre grønne kiler" og strækker sig fra Øresund til Køge Bugt. Lokalt er den grønne ring sammenfaldende med arealreservationen til den regionale transportkorridor.

Kilerne har stor betydning både som lokale daglige friluftsområder og som udflugtsområde for hele storbybefolkningen. Kilerne anvendes således både til dagligdagens løbe- eller gåtur og til weekendens familieudflugter, hvor man kan opleve landskabs- og naturværdier.

Generelt for kilerne gælder, at de overvejende er forbeholdt almene rekreative formål. De skal derfor friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv, organiserede fritidsformål og andre tilsvarende, bymæssige formål. Eksisterende bebyggelse og arealanvendelse, der ikke understøtter rekreative eller dyrkningsmæssige formål, skal over tid søges afviklet.

En afbalanceret anvendelse af arealerne i de grønne kiler skal tilgodese flere interesser. Ligefra befolkningens varierede behov for friluftsliv, over skovplantning og landbrugsmæssig dyrkning til beskyttelse af landskabsinteresser og naturværdier. Planlægningen skal sørge for en fornuftig afvejning af disse interesser.

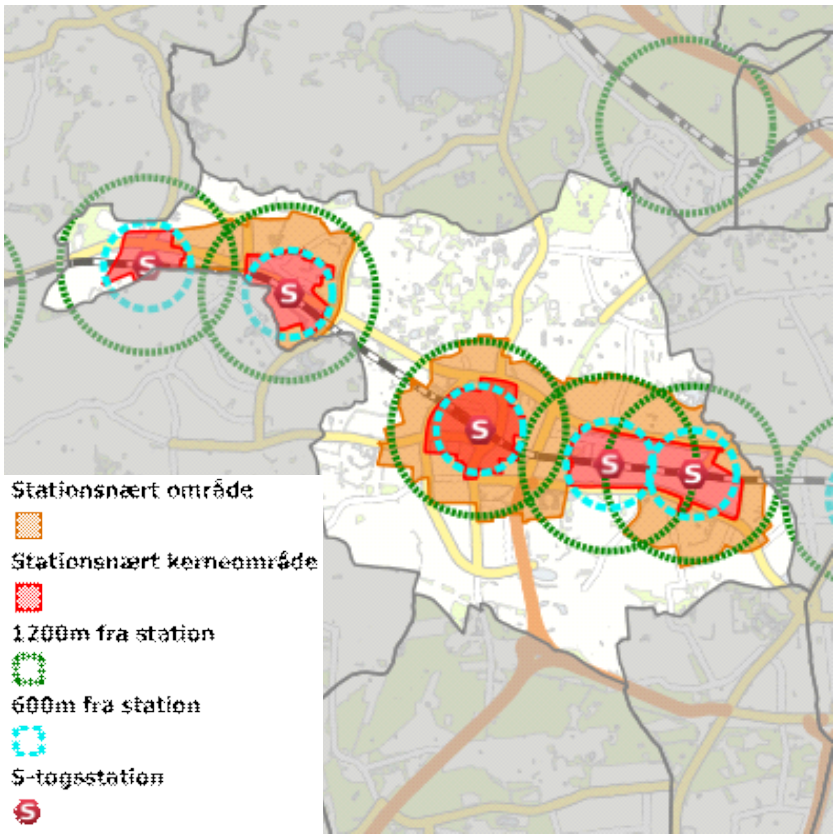
Byudvikling og byomdannelse

I årtier har kommunens udbygning været domineret af en række større bykvarter-projekter, fra Egebjerggård i 1980'erne og Østerhøj i 90'erne til Søndergård i dette årti. Tilsvarende er der på erhvervssiden ibrugtaget nye områder ved Pederstrup og i Måløv Knudepunkt.

Nu er udbygningsmulighederne på bar mark ved at være opbrugt, og fokus vil for alvor skifte fra by-tilvækst på åbne arealer til byomdannelse.

Allerede i 1990'ernes kommuneplanlægning var Kommunalbestyrelsen bevidst om dette forestående skift, som blev udtrykt i sloganet: Bedre by frem for mere by. Den nye kommuneplan prioriterer boligudbygning i de centrale byområder med henblik på at stimulere større aktivitet og mere liv i bymidterne.

De stationsnære områder



Kommuneplanen definerer en ny afgrænsning af de stationsnære områder og kerneområder i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinier.

Ved Kildedal Station, hvor det stationsnære område stort set endnu er ubebygget, kan der planlægges for helt nyt bykvarter med relativt høje tætheder. Set i forhold til de kendte erhvervsområder i kommunen, herunder Lautrupgård, der med bebyggelsesprocenter på ca. 50 fortsat har en ret åben, grøn karakter, kan der i princippet blive tale om en fordobling af bebyggelsesprocenten og det tilladte etageantal.

Ved de andre stationer, som ligger omgivet af den eksisterende bys ældre bebyggelse, er det ikke helt så nemt at opfylde Fingerplanens principper. Andre arealinteresser og faktiske, lovlige anvendelser kan være en hindring for en konsekvent omdannelse i retning af den tætte by.

Stationerne i kommunens tre oprindelige bysamfund: Skovlunde, Ballerup og Måløv, ligger i direkte tilknytning til eksisterende, funktionsintegrerede centerområder. Byfunktionerne i disse områder kræver ligesom stationerne selv plads til betydelige trafik- og parkeringsarealer, der alt andet lige hindrer en høj udnyttelse. Med kommuneplanens fokus på opgradering af de tre bymidter skal der udarbejdes mere detaljerede analyser af de reelle omdannelses- og byggemuligheder.

Ved Malmparken Station, der primært betjener de omliggende erhvervsområder, er lokalplanlægningen for nylig blevet opdateret. Det er sket, med henblik på at muliggøre såvel en mere tidssvarende arealanvendelse som en højere udnyttelse af erhvervsejendommene.

Effekten lader imidlertid vente på sig, og med den nye stationsnærheds-afgrænsning vil det være formålstjenligt at tilrette planbestemmelserne endnu en gang.

Regional byudvikling og udbygningsrækkefølge

Igennem Bycirkel-samarbejdet drøfter vi løbende byudvikling og planlægning i Frederikssundfingeren med henblik på at sikre en koordineret udbygning af boliger og erhverv.

Frederikssund-fingeren rummer et af regionens største byudviklingspotentialer.

Den regionalt betydende erhvervsudvikling forventes fortsat at ske inde fra og ud, og i stigende grad med stationsnær beliggenhed. Den aktuelle finanskrise har dæmpet efterspørgslen på grunde til erhvervsbyggeri. Heller ikke boligbyggeriets omfang og udbygningstakt vurderes at skabe problemer i strid med de regionale interesser. Også her vil den aktuelle afmatning på boligmarkedet formentlig fortsat præge udbygningstakten.

Hertil kommer, at der de seneste år, flere steder i hovedstadsområdet, er fremkommet alvorlige konkurrenter til den lokale byudvikling. Efter projekterne i Ørestaden og Sydhavnen fortsætter Københavns Kommune sine byudviklingsprojekter bl.a. ved Carlsberg og i Nordhavnen, godt støttet af den kommende Metro-Cityring. Og sammen med staten og Region Hovedstaden er 11 kommuner langs Ring 3 gået sammen om det letbaneprojekt, der skal danne grundlag for udviklingen af ”ringbyen”.

Lokalt vil fokus være på bolig-, butiks- og erhvervsprojekter, der understøtter planerne for udvikling af de tre bymidter. Når de økonomiske konjunkturer bedres, forventes en voksende efterspørgsel på erhvervsgrunde. Umiddelbart er der en del ledige bygninger og lejemål i eksisterende områder, men derudover kan der hurtigt tilvejebringes nye lokaliseringsmuligheder omkring Kildedal Station, hvor også nabokommunerne Egedal og Furesø har byudviklingsinteresser.

Regionale samarbejdspartnere

Inden den nyligt gennemførte kommunalreform var hovedstadsområdets kommuner, befolkningsmæssigt set, relativt større end i det øvrige land. Reformen resulterede derfor ikke i samme grad som i det øvrige Danmark i nye, større enheder.

De stadig mere komplekse planlægningsopgaver bevirker et øget behov for samarbejde og koordination på tværs af kommunegrænserne. På sigt kan den slags relationer måske skabe grobund for sammenlægning af eksisterende kommuner til større enheder.

Kravet om at se ud over vores egen kommunegrænse og koordinere med de omliggende kommuner er os ikke fremmed. I mange år har vi samarbejdet med naboerne, og især gennem Bycirkel-samarbejdet i Frederikssundfingeren påvirket den statslige og regionale planlægning med henblik på at fremme byudviklingen i vores byfinger.

På det seneste har Ballerup Kommune styrket samarbejdet med andre kommuner. På flere fronter er vi sammen med Egedal og Furesø Kommuner startet driftssamarbejder.

Der er med Gladsaxe Kommuner indledt et tættere erhvervssamarbejde, og sammen med seks kommuner (Furesø, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal, Gentofte, Gladsaxe og Herlev) nordvest for København er der etableret i planforum.

Samme seks kommuner indgår sammen med Egedal og Ballerup Kommuner i Kommuneplangruppe København Nord, der samarbejder om, og koordinerer planlægningen af, den kollektive trafikbetjening. På miljøområdet samarbejder vi med Frederiksberg, Herlev, Gladsaxe, Gentofte, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal Kommuner.

Efter nedlæggelsen af Hovedstadens Udviklingsråd har en række beliggenhedskommuner taget handsken op for at sikre en koordineret udvikling i de grønne kiler. Ballerup Kommune deltager i to af disse fora for henholdsvis Hjortespringkilen og Vestskovkilen.

I tilknytning til den statslige planlægning af vandmiljøet er der etableret tværkommunale samarbejder for relevante oplande. Ballerup Kommune deltager i to af disse fora for henholdsvis Harrestrup Å og Værebro Å.

Blandt de vigtigste regionale samarbejdspartnere finder vi Region Hovedstaden, som med sin regionale udviklingsplan skal udstikke kursen for regionens fremtid. Det sker bl.a. via det regionale Vækstforum, der samler erhvervsliv og politikere om en målrettet strategi for erhvervsudviklingen, og Copenhagen Capacity, der er regionens organisation for erhvervs- og investeringsfremme. Udviklingsplanen tager udgangspunkt i en af Vækstforum udarbejdet strategi. Kommunekontaktrådet KKR Hovedstaden er kommunernes talerør i dialogen med Regionsrådet.

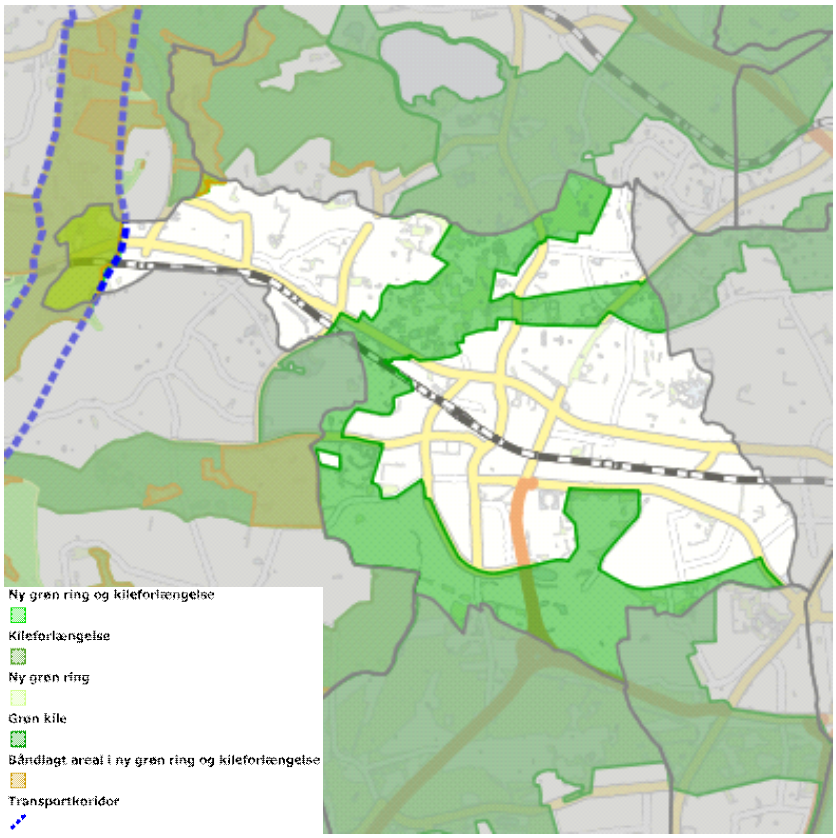
Retningslinjer

2.1 Byområdet

2.1.1
Arealer mellem Harrestrupvej og Gl. Skovlundevej samt mellem Grantoftebebyggelsen og Råmosen kan overføres til byområdet.

8.5.8
Indenfor de mulige fremtidige byområder nord for Måløv kan der fastsættes rammer for lokalplanlægning med henblik på inddragelse af areal til byudvikling. Lokalplanlægningen skal sikre, at disponeringen og udformningen af ny bebyggelse muliggør en fortsat oplevelse og forståelse af de landskabelige værdier og sammenhænge i og omkring det udpegede område.

Den regionale grønne struktur



2.2.1
Hovedstadsregionens grønne struktur omfatter Fingerbyens grønne kiler og ringe, kystlinjen, åbne kystkiler mellem by- og sommerhusbebyggelse, kileforlængelser og ny grøn ring samt landområdet i øvrigt, som ligger uden for den grønne strukturs regionale friluftsområder.

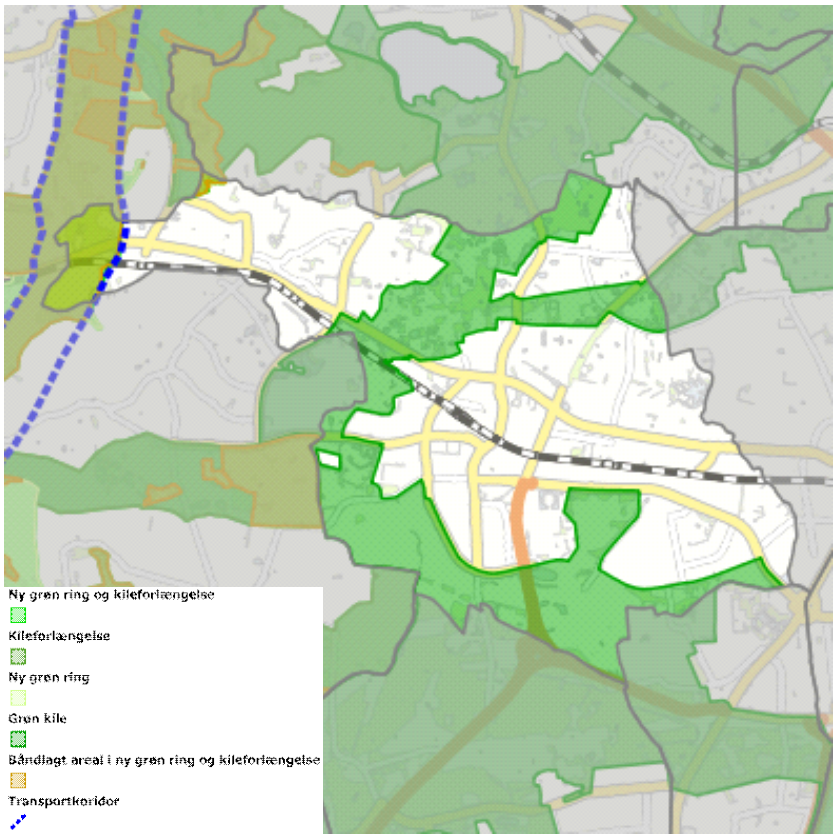
2.2.2
Den grønne struktur skal søges fastholdt og styrket. Dels gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier. Dels gennem forlængelsen af de grønne kiler og etablering af den nye grønne ring med en gennemgående regional sti.

Forbedringer kan ske ved, at der plantes ny rekreativ og bynær skov, foretages naturgenopretning og etableres naturstier o.l.

Forbedringer inden for den fastlagte transportkorridor skal ske under hensyn til, at korridoren bliver fastholdt som arealreservation til trafik- og forsyningsanlæg o.l.

Adgangs- og opholdsmulighederne skal søges forbedret både i de regionale friluftsområder og i landområdet i øvrigt. Herunder i områder med bynær beliggenhed og i de dele af de udpegede beskyttelsesområder, som rummer særlige landskabs-, natur- og kulturværdier af væsentlig rekreativ betydning, og kan tåle rekreativ benyttelse.

Regionale friluftsområder



De grønne kiler og ringe

2.3.1
De regionale friluftsområder omfatter dels Fingerbyens allerede fastlagte grønne kiler, Fingerbyens nye kileforlængelser og den nye grønne ring.

De regionale friluftsområder udpeges til overvejende almen, ikke bymæssig rekreativ anvendelse med mulighed for landbrugsmæssig anvendelse. I forbindelse med planlægning og administration af kommuneplanens retningslinier, herunder opfølgning gennem anden lovgivning, skal der i afvejningen med andre arealanvendelsesinteresser lægges særlig vægt på at sikre de regionale friluftsområders rekreative funktion.

I de regionale friluftsområder skal der i forbindelse med etablering af intensivt husdyrhold, der kræver vurdering af virkningerne på miljøet (VVM), foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for friluftsinteresserne. Det skal ved den konkrete afgørelse om tilladelse eller om fastsættelse af konkrete tilladelsesvilkår sikres, at virksomheden ikke er til gene for den rekreative oplevelse og benyttelse af områderne.

De regionale friluftsområder skal friholdes for vindmøller samt nye anlæg og ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer den rekreative anvendelse og oplevelse.

Fingerbyens grønne kiler

2.4.1
Ballerup Kommunes grønne kiler og ringe skal friholdes for yderligere

bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål samt anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser befolkningens adgang til og benyttelse af områderne til almene, rekreative formål.

2.4.2
Åbne, ubebyggede arealer i byzone og sommerhusområde, der indgår som regionale friluftsområder i Ballerup Kommunes grønne kiler og ringe som en del af den regionale grønne struktur, skal friholdes for by- og sommerhusbebyggelse.

2.4.3
Befolkningens adgang til Ballerup Kommunes grønne kiler og ringe skal opretholdes og forbedres, f.eks. ved opkøb af arealer og anlæg af stier og etablering af støttepunkter.

2.4.4
Ballerup Kommunes grønne kiler og ringe administreres i overensstemmelse med godkendte planer for de enkelte kiler.

2.4.5
Uden for de udpegede lokaliseringsområder til friluftsanlæg kan der etableres mindre anlæg til det almene friluftsliv og tillades begrænset udvidelse af eksisterende friluftsanlæg, hvis det efter en konkret vurdering ikke er i konflikt med de øvrige kommuneplaninteresser.

Kileforlængelser og den nye, grønne ring

2.5.1
Ballerup Kommunes Kommuneplan udpeger, sammen med øvrige kommuner i regionen, arealer til en ny, fjerde grøn ring og til forlængelse af Fingerbyens grønne kiler.

Den grønne ring skal rumme en gennemgående regional rekreativ sti og sikre en grøn forbindelse fra Rungsted Kyst til Karlstrup Mose. Hvor den grønne ring alene består af stiforløbet, er udpegningen af mere principiel karakter.

Kileforlængelserne skal forbinde de allerede eksisterende grønne kiler med den nye grønne ring.

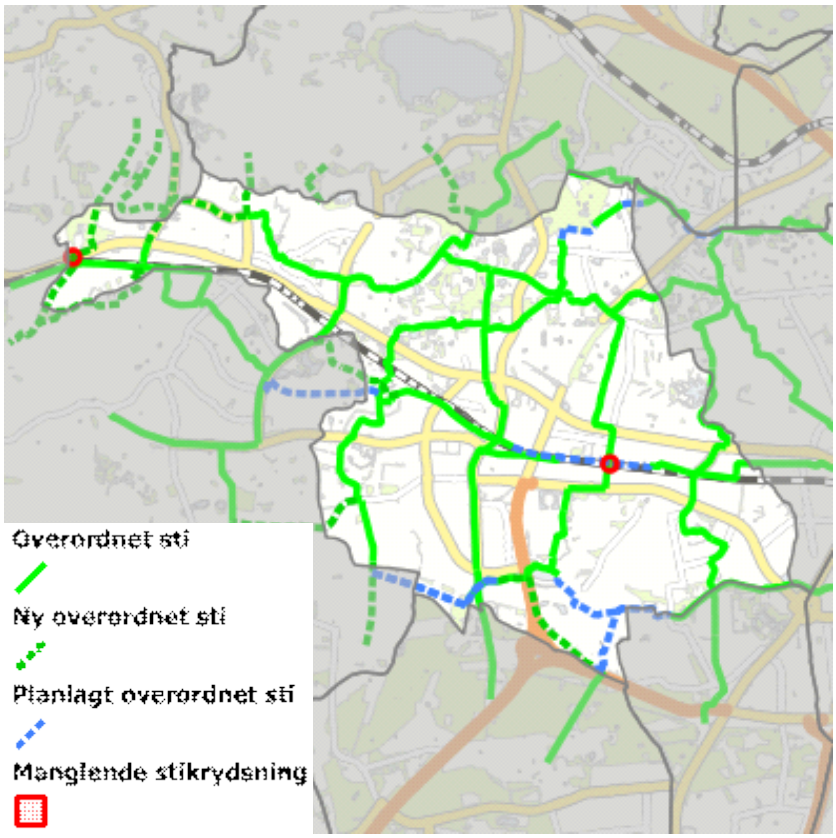
Arealerne i kileforlængelserne og den nye grønne ring kan bruges til udbygning af regionens grønne struktur og forbedring af friluftslivets muligheder, herunder mulighederne for det organiserede friluftsliv.

Arealerne skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål. Arealernes landskabs-, natur- og kulturværdier, fredninger, lavbundsarealer, råstofindvindingsområder og beskyttelseslinjer skal respekteres.

På arealer med beskyttelsesinteresser kan friluftslivets muligheder kun forbedres, såfremt det kan ske uden at forringe de værdier, der er årsag til udpegningen.

Rekreative anlæg i transportkorridoren kan gennemføres, når hensigten med reservationen til transportkorridor respekteres.

Regionale stier



Trafikstier

10.1.1
Ballerup Kommune skal i den fortsatte planlægning indarbejde trafikstierne og derved medvirke til sikring af stinettets gennemførelse.

10.1.2
Ballerup Kommune skal i samarbejde med nabokommunerne sikre sammenhæng mellem det overordnede trafikstinet og det overordnede rekreative stinet.

10.1.3
Strækninger, der er en del af det overordnede trafikstinet, skal generelt være stier i eget tracé eller stier, der er tydeligt adskilt fra biltrafikken, f.eks. ved hjælp af en malet stribe, en græsrabat eller en kantsten. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler, f.eks. ved brug af farvet asfalt på cyklisternes areal.

Belægningen skal være jævn og egnet til cykling. Det påhviler vejmyndigheden at sikre standarden på cykelstierne.

10.1.4
Ballerup Kommune og trafikselskaber skal ved forbedring af terminaler sørge for, at der er cykelparkering i tilstrækkeligt omfang og placeret bedst muligt i forhold til terminalernes skiftemuligheder.

Rekreative stier

10.2.1
De rekreative stier består af de overordnede rekreative stier og de lokale rekreative stier.

10.2.2
Ballerup Kommune skal i samarbejde med nabokommunerne medvirke til planlægning af linjeføringer og man glende strækninger (”missing links”) af de overordnede rekreative stier fra de centrale byområder gennem kilerne, i ringstier i det åbne land på tværs af byfingrene og på tværs af de radiale stier i kilerne, herunder en ny ringsti i forbindelse med en ny 4. grøn ring fra Rungsted til Greve.

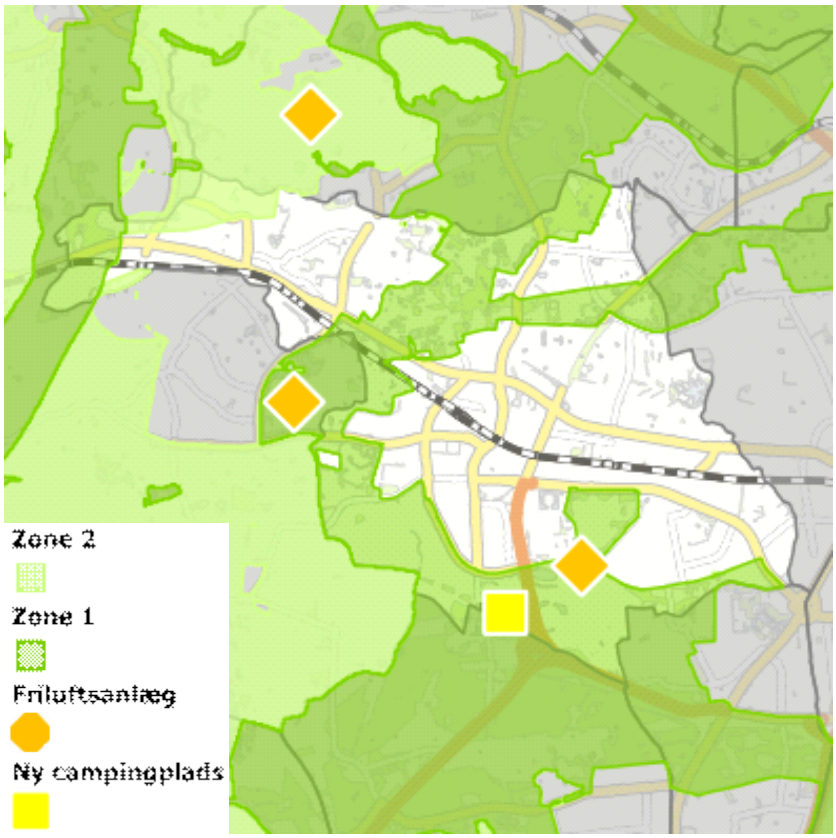
10.2.3
Ballerup Kommune skal i samarbejde med nabokommunerne i sin planlægning indarbejde det overordnede rekreative stinet og medvirke til realisering og skiltning af et sammenhængende overordnet rekreativt stinet, som er i overensstemmelse med hovedprincipperne for rekreative stier.

10.2.4
Ballerup Kommune skal i kommune- og lokalplanlægning indarbejde det overordnede rekreative stinet og det lokale rekreative stinet og derved sikre muligheden for stiernes etablering.

10.2.5
Stierne i det overordnede rekreative stinet bør (og skal ved nyanlæg) have sikrede skæringer, om nødvendigt niveaufri, over eller under barrierer, som veje, baner og vandløb, så stiernes oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeses.

10.2.6
Ballerup Kommune skal i samarbejde med nabokommunerne sikre sammenhæng mellem det overordnede rekreative stinet og det øvrige rekreative stinet.

Friluftsanlæg på land



8.2.1
Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet uden for de regionale friluftsområder under hensyntagen til beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier.

8.2.2
Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluftsaktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

8.2.3
Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet ved oplevelsesmuligheder i de regionale friluftsområder og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende friluft-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

8.2.4
Naturskoler, fritidscentre og besøgsgårde kan etableres i zone 3. I zone 2 kan naturskoler, fritidscentre og besøgsgårde og tilsvarende begrænsede bygningsanlæg etableres eller indrettes i eksisterende bygninger, når anvendelsen efter en konkret vurdering ikke skader

beskyttelsesinteresserne.

8.2.5
I regionens landområde er udpeget et antal lokaliseringsmuligheder til friluftsanlæg, herunder et i Harrestrup Ådal (Ballerup Kommunes del af Vestskov-kilen), et i Måløvkilen (Egedal Kommunes del af Hjortespring-kilen mellem Pederstrup og Smørumnedre) og et på den tidligere Flyvestation Værløse (Furesø Kommunes del af den ydre Hjortespring-kile).

8.2.6
I zone 1 (der omfatter transportkorridoren samt alle landzonearealer øst for Måløv bydel) kan der ikke etableres nye golfbaner, rideanlæg eller andre større, landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides, jf. dog retningslinje 8.2.5 (4.3.5).

8.2.7
I zone 2 (der omfatter landzonearealerne i Kildedal bydel) kan nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende kan udvides under forudsætning af, at landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområder ikke forringes, og der tages hensyn regionplanens øvrige retningslinjer.

8.2.8
I zone 3 (der omfatter Jonstruplejren) kan nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende anlæg kan udvides i områder uden beskyttelsesinteresser.

8.2.9
Golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende anlæg med bygninger skal overalt tilpasses landskab og beplantning, og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang, med mindre anlægget indrettes i efterbehandlede råstofgrave.

Anlæg, bygninger og udenomsarealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener. Der må ikke indrettes kunstig belysning, bortset fra dæmpet belysning ved bygninger og parkering.

Anlæggets drift må ikke forringe grundvandskvaliteten. Golfbaner, der ligger inden for kildepladszoner og nitratfølsomme områder, skal drives miljøvenligt, hvilket betyder, at banerne etableres og drives med et minimalt forbrug af gødning og pesticider. Vanding skal så vidt muligt ske ved brug af overflade- eller genbrugsvand.

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning

8.4.1
Overflødiggjorte landbrugsbygninger, der ikke ligger i de regionale friluftsområder, kan indrettes med indtil 10 værelser/ferielejligheder på maks. 40 m2, når ejeren selv bor på ejendommen.

8.4.2
Primitive teltpladser kan i princippet etableres overalt, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresser.

Som led i udviklingen af fritidslandskabet i Harrestrup Ådal kan der etableres en turistcampingplads, jf. retningsline 8.2.5 om lokalisering af friluftsanlæg.

8.4.3
Nye vandrerhjem kan etableres i de fastlagte lokaliseringsområder til friluftsanlæg, jf. retningsline 8.2.5 (4.3.5), samt indrettes i eksisterende bygninger i landområdet, såfremt det ikke forringer landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområderne.

8.4.4
Kulturelle anlæg som museer med tilknytning til det åbne land, forlystelser, sommerlande, dyreparker o.l., der er arealkrævende og forudsætter nye bygningsanlæg, kan placeres i de udpegede lokaliseringsområder til friluftsanlæg, når det sker efter en samlet plan.

Mindre anlæg af lokal betydning kan efter konkret vurdering tillades indrettet i eksisterende bygninger.

Bymiljø og byliv

Kommunens vision er at satse på mennesker. Derfor satser vi på kultur, der binder sammen. Et stærkt lokalt kulturliv inviterer til identitet, livsudfoldelse og sammenhold. Også i børne- og ældrepolitikken sætter vi sundhed og kultur på dagsordenen. Ambitionen er at skabe hele mennesker. Vi ser gerne, at vores bykommune bærer præg af liv og aktivitet, der kan byde såvel kommunens egne borgerne som byens gæster på mange gode oplevelser.

I vores bestræbelser på at skabe et spændende byliv har vi derfor stor fokus på kultur, kunst, idræt og fritid.

Mange af de kulturpolitiske tanker, handlinger og satsninger er beskrevet i kulturpolitikken, der beskriver den overordnede ramme for Kommunens indsats i forhold til kultur- og fritidslivet og skal ses i sammenhæng med Kommunalbestyrelsens andre politikker, såsom bypolitikken, boligpolitikken, frivillighedspolitikken m.fl.

Sammenfattende for kulturpolitikken er Kommunalbestyrelsens budskaber om, at Kommunen vil være kendt for:

- sin livskvalitet og for at være en god kommune at bo og leve i,
- sine tilbud til alle, også tilbud til 'hele familien' på tværs af generationer og traditionelle

skel,

- at give plads for borgeren til at være sig selv, men også for muligheden for at være del af et fællesskab, en høj kulturel og kunstnerisk kvalitet,
- at være en kommune med en spændende lokal identitet, et godt og frugtbart naboskab og en international profil,
- at være nytænkende og initiativrig i samarbejde og partnerskaber med det lokale erhvervsliv, uddannelsesinstitutionerne og foreningerne.

Rammer for et spændende byliv

Kulturpolitikken gør det dog ikke alene. For det er i den daglige vekselvirkning mellem Kommunen og brugerne af vores kulturinstitutioner og idrætsanlæg, samt i samarbejdet med internationale, nationale, regionale og andre lokale partnere, at nye tendenser, ideer og udviklingsmuligheder bliver realiseret. Det er dér, hvor vi og borgerne bevæger os fra drømme til virkelighed. Værdien af disse samspil blev tydelig bekræftet under visionsdebatten i 2007.

Vi vil gerne inddrage og aktivere borgere, erhvervsliv og byens øvrige brugere for at gøre byen mere levende, mangfoldig og oplevelsesrig. Med det formål søger vi at tilvejebringe bedre rammer for, at borgernes behov, idéer og kreativitet kan understøtte Kommunens langsigtede arbejde med omdannelse og fornyelse af byen. Vi taler ikke om at skabe et hektisk byliv, som det kendes fra verdens store metropoler, men derimod om et inspirerende byliv, der er tilpasset den regionale og lokale skala.

De nære omgivelser påvirker os alle, og derfor har omgivelsernes kvalitet stor betydning for den daglige trivsel, for de aktiviteter og for det liv, der udspiller sig. Det er i boligområderne, på arbejdspladser, men ikke mindst i byens centrale offentlige rum, at mennesker mødes og aktiviteterne sker.

Det gør det særligt vigtigt at fokusere på bymidterne. For det især her man oplever, at mange folk samles, fylder i gadebilledet og indtager stedet, oplever de andre mennesker og benytter sig af de mangfoldige, kommercielle og kulturelle tilbud. Men samtidig skal vi naturligvis også være opmærksomme på at sikre et godt bymiljø i de større bebyggelser, institutionsområder og bymæssige parker.

Målsætninger for bylivet og bymiljøet

Det er Kommunalbestyrelsens mål:

- at bymiljøerne i kommunen har en sådan kvalitet og funktionalitet, at borgerne har lyst til at færdes her,
- at vi ved indretningen af byen, dens bebyggelser og uderum skal sikre en fornuftig dækning af de forskellige alders- og befolkningsgruppers behov for mødesteder, hvad enten det gælder leg og aktiv fysisk udfoldelse, almindeligt ophold og samvær eller stille adspredelse og ro,
- at bevare og styrke byens grønne islæt, bl.a. ved at plante flere træer og gøre vand til en større del af bybilledet,
- at skabe bebyggelser, uderum og sammenhænge, der kan fremme et dynamisk og spændende liv i bymidterne,
- at formulere en arkitekturpolitik,
- at kortlægge bebyggelsesmæssige og kulturhistoriske elementer, der er karakteristiske for kommunens udvikling, med henblik på at kunne udpege bevaringsværdige bygninger og bymiljøer,
- at byens hovedtrafikårer ikke alene sikkerhedsmæssigt og funktionsmæssigt, men også æstetisk har en høj kvalitet,
- at gøre en indsats for at forebygge hærværk og grafitti,
- at fastsætte regler for beplantning og hegning, således at der ved kombinationen af bebyggelse og beplantning skabes smukke byrum,
- at fastsætte regler for udformningen af facader og skiltning således, at der i det enkelte område opnås et smukt helhedsindtryk,
- at formuleringen af sådanne regler sker i dialog med områdets brugere.

Arkitektur og byens rum

Vore omgivelser har stor betydning for den dagligdag og det liv, der udspiller sig der, hvor vi bor og arbejder. De fysiske rammer har stor indflydelse på børns opvækst og udfoldelsesmuligheder, for menneskers tryghed og livskvalitet, og for trivsel og velfærd i det hele taget.

Derfor skal en arkitekturpolitik ikke blot handle om bygninger, men også om bygningernes omgivelser og indpasning i bybilledet. Arkitektonisk kvalitet i vore omgivelser er mange ting: gamle bygninger og landsbymiljøer, grænsen mellem by og åbne landskaber, integreret kunst, smukke veje, veldesignet byinventar og god belysning i gader og byrum, brug af vand som rekreativt element, grønne åndehuller som giver os plads til pauser, velindrettede boligområder og attraktive erhvervsområder.

Arkitekturpolitikken skal understøtte kommunens ønske om at skabe levende bymidter. Den skal være med til at sikre, at de fysiske rammer kan udformes på en måde, så bygninger og byrum indbyder til at blive befolket og brugt.

En arkitekturpolitik skal ses i sammenhæng med kommunens grønne plan, bæredygtighedsstrategien og de øvrige politikker inden for miljø- og trafikområdet. Den kan være med til at fremme indsatsen for arkitektonisk kvalitet i vore fysiske omgivelser, og den kan desuden sætte fokus på arkitekturens betydning ved inddragelse af borgere og brugere.

Kommunens præmieringsordning for god arkitektur er et led i bestræbelsen på at sætte fokus på den gode arkitektur.

Kommunen nye arkitekturpolitik fra 2012 samler de arkitekturpolitiske tiltag, som kommunen allerede har tradition for, og fastlægger værdier og ambitiøse kvalitetskrav for kommunens fremtid. Den er først og fremmest rettet mod de professionelle – dvs. bygherrer, arkitekter, entreprenører osv. Men det er også hensigten, at den skal fungere som inspirator for kommunens borgere.

De arkitekturpolitiske tiltag omfatter blandt andet:

- Arkitektoniske krav til alle projekter, hvor kommunen er grundsælger
- Krav om integreret kunst og kunstnerisk udsmykning
- Brug af arkitekter og kunstnere som konsulenter
- Markering af ”Arkitekturens Dag”
- Informationsmateriale, som formidler visioner og intentioner for nye bykvarterer til de kommende bygherrer og beboere
- Udgivelse af kunstguider

Politikken vil snart blive fulgt op af en handlingsplan.

Belysningen har stor betydning for, hvordan byrummene opleves. I forbindelse med kabellægningen af de hidtidige luftledninger og med renovering af en række ældre anlæg vedtog Kommunalbestyrelsen i 2008 en Lysplan for Ballerup Kommune.

Formålet med planen er flersidigt. Bedre lys kan forbedre trafiksikkerheden. Æstetisk vil planen kunne sikre en designmæssig sammenhæng og kvalitet. Under hensyntagen til de enkelte vejes karakter og funktion kan belysningen tilpasses arkitekturen og byrummene. Og endelig er der den driftsøkonomiske fordel, som opnås gennem energibesparelser.

Det er hensigten, at Lysplanen løbende revideres, så nye, mere energibesparende armaturer kan indarbejdes.

Variation giver liv

En forudsætning for at der kommer liv og aktivitet i et område er, at der opnås en vis grad af variation. En blanding af funktioner, fx boliger, butikker, arbejdspladser, daginstitutioner og rekreative muligheder, er med til at gøre et område oplevelsesrigt, levende og befolket på alle tider af dagen, ugen og året.

Derfor skal der også fremover tænkes i variation og oplevelser i arbejdet med kommunens bymidter og boligområder mv. I Ballerup Bymidte skal der arbejdes med en kombination af detailhandel, beboelse, erhverv og kultur for at opnå en tæt og levende by med arkitektonisk kvalitet og indbydende byrum. I Skovlunde skal der især indtænkes flere boliger i forbindelse med en udvidelse af detailhandelsudbuddet.

Sundhedsfremme i bymiljøet

Ballerup Kommune har høje ambitioner på sundhedsfremmeområdet, og indretningen af bymiljøet skal derfor give gode muligheder for bevægelse, sociale fællesskaber og æstetiske indtryk. Det er i byerne, at livet leves, og der færdes mange mennesker med forskellige forudsætninger. Bymiljøet skal afspejle dette og også skabe rammerne for, at særlige grupper som fx handicappede, ældre og børn frit kan anvende byens funktioner og indretninger.

Det er en væsentlig sundhedsfaktor at minimere ulykker. Der skal derfor sættes ind over for trafik- og faldulykker gennem hensigtsmæssig belysning og belægninger samt tydelig vejledning af trafikantgrupperne.

Ophold, legepladser og motion i byens rum

Byrummene skal indbyrdes variere, så de kan supplere hinanden og tilsammen give den alsidighed, der er brug for. Der skal være rum til det stille ophold, det kan være pusterum i frodige grønne omgivelser på vej fra indkøbscenter til bolig.

Andre steder skal byrummet indbyde til leg og fysisk udfoldelse, og tilbuddene skal variere, så de appellerer til både børn, unge og voksne. Legemiljøer er fortrinsvis koncentreret omkring skolers og institutioners friarealer samt boligforeninger og grundejerforeninger. Bymiljøets motionstilbud til andre aldersgrupper vil fremover blive styrket i byernes offentlige rum.

De seneste års forskning har påvist en klar sammenhæng mellem nærhed til det grønne og borgernes fysiske og psykiske velvære. Såvel den egentlige natur som gode, grønne strukturer i parker og på torve og pladser mv. har betydning i denne sammenhæng. Vi vil fortsat fastholde og styrke disse grønne strukturer i byrummene i form af markante trægrupper, frodige plantninger og indslag af blomster mm.

Graffiti, hærværk og renholdelse

Graffiti og hærværk er til daglig gene for borgerne, og må forebygges. Jo hurtigere det fjernes, jo bedre. Det skal ikke være anerkendt at ødelægge privat eller offentlig ejendom, og overtrædelser bør påtales. De unge bør støttes i udviklingen af et lokalt tilhørsforhold og medinddrages som ansvarlige for lokalområdernes udseende og vedligeholdelse. En ren og vedligeholdt by gør desuden, at flere føler sig velkomne, og trygge ved deres ophold.

Bevaringsinteresser og kulturmiljø

I visse områder af kommunen findes stadig ældre bebyggelse samt landskabstræk og kulturspor fra tidligere tider, som ikke mindst af hensyn til det samlede by- og naturmiljø kræver en særlig opmærksomhed. Enten på grund af den enkelte bygnings værdi og det stedlige bymiljøs bevaringsværdighed, eller for at kunne sikre, at en påtænkt fornyelse eller omdannelse af by- eller boligområder sker i respekt for forhistorien.

I kommunens vestligste del er der udpeget et kulturarvsareal af national betydning (020212 sb.99), der bl.a. strækker sig på nord-, vest- og sydsiden af Sørupog fortsætter ind i Egedal Kommune. Arealet er udpeget på baggrund af en omfattende mængde af betydningsfulde arkæologiske fund fra områderne ved Sørup Rende og Værebro Å.Der er især tale om vigtige depot-/offerfund fra både bondestenalder, bronzealder og vikingetid.

Der er i Ballerup Kommune fundet fremkommet en række arkæologisk vigtige fund fra oldtid og middelalder. Det anbefales derfor, at Kroppedal Museum kontaktes tidligt i planlægningsfasen af et givet anlægsarbejde for at få en vurdering af risikoen for at påtræffe jordfaste fortidsminder – og en vurdering af om det er nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejdet.

De to middelalderkirker i Måløv og Ballerup er som de eneste ejendomme i kommunen omfattet af egentlig bygningsfredning. Også Måløv Kirkes omgivelser er omfattet af bestemmelser om beskyttelse.

Pederstrup landsby er udpeget som et sted, hvor de karakteristiske oprindelige træk skal tilstræbes bevaret.

I forbindelse med lokalplanlægning af Gl. Skovlunde er der udarbejdet en registrant over områdets bevaringsværdier. Det er tanken at lave en tilsvarende for Måløv bydel.

Et er de tilbageblevne rester af fortidens landsby- og stationsbymiljøer og de åbenlyst bevaringsværdige enkeltbygninger, men vi må heller ikke glemme de værdier, der ligger i kommunens nyere byudviklingshistorie. Som led i varetagelsen af den lokale kulturarv v vil Kommunen i den kommende planperiode også arbejde med den nyere byudviklingshistorie fra tiden med stationsbyer i hovedstadens opland til dagens status som en integreret del af storbyregionen.

I en tidligere ansøgning om at blive kulturarvskommune har Kommunen lagt særlig vægt på elementer, der kendetegnede efterkrigstidens forstadsbebyggelse, herunder de kvaliteter der lå i de almene boligbebyggelser og velfærdsstatens institutioner.

Facader, skilte, hegn og beplantning

Kommuneplanen fastsætter generelle regler for skiltning og reklamering. I dag gælder der særligt detaljerede regler for udformningen af facader og skilte i Ballerup Bymidte, ligesom der i flere lokalplaner for bolig- og erhvervsområder er bestemmelser om skiltning. Det er Kommunalbestyrelsens hensigt at samordne og tydeliggøre disse regler.

Nye regler, dels for udformningen af facader og skiltning dels for beplantning og hegning, må tage udgangspunkt i det pågældende lokalområdes karakter. Der skal ikke nødvendigvis gælde de samme bestemmelser for en bymidte eller et erhvervsområde som for et boligområde, men bestemmelser bør ledsages af en letforståelig information og vejledning med gode løsningseksempler.

Vejenes udseende bør være harmonisk og roligt samt nogenlunde ensartet inden for sammenhængende strækninger. Der skal udarbejdes løsningsmodeller for etablering af støjafskærmninger, også langs de mindre belastede strækninger, hvor private ønsker at dæmpe generne.

Kommunen vil udarbejde en samlet plan for den blå-hvide henvisningsskiltning til udvalgte trafikmål, og har besluttet at fremme en særlig sort-hvid skiltning med servicevejvisning til virksomheder i det åbne land.

Kunst i bymiljøet

Der er en lang tradition i Ballerup Kommune for at integrere kunsten i byens rum, og i det hele taget i de offentligt tilgængelige steder vi færdes i, udendørs som indendørs. Det vil også fremover være et klart ønske, at billedkunsten tænkes ind i planlægningen.

Derfor vil der fortsat blive afsat midler til integreret kunst i forbindelse med nybyggeri og ombygninger: 2 % af salgsindtægten ved salg af kommunale grunde til privat bebyggelse; og 2% af byggesummen ved kommunale byggeopgaver.

Billedkunsten bør indgå i bybilledet ved offentlige pladser, institutioner og private boligområder, bl.a. for at give oplevelser og forstærke stedets identitet.

Kommunen har gennem en årrække haft en udsmykningskonto, der typisk fungerer som sparringspartner for andre investorer i billedkunstnerisk udsmykning. En levende kunstdebat er dog også en forudsætning for, at der fortsat findes vilje og indsigt til en sådan politik.

Der er i 2008 blevet etableret et Kunstråd, bestående af lokale politikere og billedkunstnere. Rådet vil fremover sikre en endnu mere målrettet indsats på kunstområdet.

Bymidternes fremtid

Ballerup, Skovlunde og Måløv er kommunens tre oprindelige bysamfund med hver deres bymidte og en egen identitet. De tre byer er forskellige af størrelse og har forskellig funktion i forhold til henholdsvis den enkelte bydels borgere og kommunen som helhed. Ballerup Bymidte er og vil sandsynligvis vedblive med at være kommunens hovedby.

De tre bymidter har i en årrække været overladt til udlejerne og markedskræfterne. Bortset fra Kommunens seneste initiativer til at forbedre bymiljøet omkring stationstorvet i Skovlunde, har der ikke været synderligt fokus på, at udvikle bymidterne i overensstemmelse med tidens trends, med f.eks. cafeer og udvikling af stræder og spændende pladsdannelser. I forbindelse med kommunens visionskampagne "Vision 2020" fremkom der imidlertid mange udsagn fra borgerne om behovet for at forbedre bymidterne – primært om Ballerup.

Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet, at der skal gøres noget for at udvikle bymidterne, for at leve op til målsætningen om at vores kommune skal være et attraktivt sted at bo, leve og besøge. Et af midlerne til at opfylde denne målsætning er at gøre bymidterne mere attraktive og til levende steder at opholde sig. For at et sted kan karakteriseres som levende, er det afgørende, at der er mennesker til stede på de fleste tidspunkter af døgnet, og at de besøgende har noget at komme der efter. Vi tror, at vi ved at arbejde med de ovenfor beskrevne elementer kan skabe langt bedre rammer for et spændende byliv.

Ballerup Bymidte

Kommunalbestyrelsen igangsatte i 2008 et projekt for udviklingen af Ballerup Bymidte.

Ved at opføre flere boliger i bymidten - ved at bygge tættere og højere, og derved tilføre tydeligere karakter af ”midtby” - kan der skabes nogle sammenhænge og byrum, som kan danne rammer om et levende byliv. Det kræver, at der samtidig arbejdes med udformningen af rummene mellem husene, og at der tilføres mange slags aktiviteter i husene for at fremme det ønskede byliv. Sammenholdt af arkitektonisk kvalitet skal der skabes en mere tæt og levende bymidte, der kan blive et knudepunkt for handel, kultur, beboelse, erhverv.

Processen har været planlagt som et åbent forløb, hvor interessenternes synspunkter allerede dannede baggrund for idékonkurrenceprogrammet, og hvor der i høj grad har været tale om inddragelse af borgere og andre interessenter.

Som inspiration for det videre forløb og realiseringen af de nye tanker etableres midlertidige arrangementer, ligesom der inden de endelige beslutninger tages kan foretages forsøg med byens fysiske udformning. Hvor det ikke foregriber den egentlige omdannelse, vil der kunne etableres permanente løsninger. Det er vigtigt, at der iværksættes forskellige tiltag, der viser, at vi arbejder aktivt på at skabe mere liv i bymidten.

Skovlunde Bymidte

Også i Skovlunde er der behov for en fælles indsats med henblik på at skabe et mere attraktivt bycentrum for bydelen. Skovlunde Centrets ejer har udtrykt ønske om at foretage en tiltrængt renovering af det ældre butikscenter.

Hensigten er, at der samtidig med en gennemgribende bygningsmæssig fornyelse skaffes plads til flere butikker, etableres bedre parkeringsforhold og opføres nye boliger.

Ønsket stemmer godt overens med Kommunens tanker for omdannelse og fortætning af det stationsnære område, der forudsætter en god kombination af boliger og centerformål.

Men før en detaljeret lokalplanlægning kan gå i gang, skal flere af lokalområdets interessenter inddrages i diskussionen om hvor, hvor meget og hvordan, der skal bebygges. Erfaringerne fra Ballerup Bymidte vil med fordel kunne anvendes.

Kommunalbestyrelsen har i 2012 startet en proces, svarende til den der har fundet sted i Ballerup. Inddragelsen af interessenter er godt i gang og en arkitektkonkurrence forventes afviklet i sommeren 2013. For at kunne opnå den bedste helhedsløsning vil det være hensigtsmæssigt at inddrage hele området fra den tidligere Skovlunde Skole til byparken i overvejelserne om bymidtens fremtidige omdannelse.

Måløv Bymidte

I Måløv er bymidten af en anden karakter end de to øvrige byer, og her forventes ikke i samme grad en yderligere udbygning af detailhandelen. Men i disse år realiseres et projekt for Måløv Aksen, som skal forbinde det nye bykvarter Søndergård med handelsmiljøet langs den gamle hovedgade. Og der kan udpeges mindre arealer til nyt boligbyggeri i området.

Udvikling af kommunens kulturtilbud

Kommunen har et rigt foreningsliv. Borgerne samles i mange sammenhænge om forskellige kultur- og fritidsaktiviteter. Det sker ofte lokalt og er medvirkende til at give kommunen og bydelene deres identitet. Aktiviteterne finder sted massevis af steder rundt om i kommunen.

Ude og inde, i store og små lokaler. Nogle aktiviteter er samlet på en enkelt lokalitet, mens andre foregår spredt i flere lokalområder. Enkelte "fyrtårne" trækker publikum uden for kommunegrænsen og bidrager til kommunens ansigt udadtil.

Indsatserne på kultur- og fritidsområdet udspiller sig i et utal af former og sker i en vekselvirkning mellem centrale initiativer og det lokale kulturliv, der skabes i mødet med og mellem borgerne og brugerne. Via denne vekselvirkning er de kulturpolitiske indsatser med til på en og samme tid at skabe og bevare sammenhængskraften i kommunen.

I de følgende afsnit beskrives de overordnede udviklingstendenser, der præger de vigtigste indsatsområder inde for kultur- og fritidslivet, og som også i fremtiden vil påvirke og spille sammen med byens fysiske rum.

Bymidten som byens kulturcenter

Der har gennem årene været ønske om at kunne opbygge et nyt kulturcenter i centrum af byen. Ikke nødvendigvis i form af et særligt hus, men oplagt som et element i bymidtens omdannelse og livliggørelse.

Kulturpolitikken indeholder blandt andet ønsket om en videreudvikling af kommunens stærke musikprofil for at sikre den musikalske fødekæde samt styrke det musiske miljø for borgere over 25 år. Musikskolen er flyttet fra Lautrupgaards hovedbygning til lokaler i den tidligere Parkskole.

Med udgangspunkt i Baltoppen opbygges desuden en markant dansescene, som kan supplere den centrale plads det professionelle teater og amatørteatret i forvejen har i kommunen. Der vil således blive tale om et kulturcenter, der kan rumme både musikken, dansen og en lang række af fritids- og kulturlivets øvrige tilbud. Det vil blive det sted, hvor kultur- og fritidslivet præsenteres, hvor tiltag koordineres og nye ideer skabes.

Fra huset vil der centralt kunne formidles information om de forskellige kulturtilbud, ligesom det kan være stedet man bestiller og køber billetter. Endelig skal bymidten blive det mødested, hvor dialogen mellem kommunen og dens borgere om nye ideer, projekter og planforslag kan finde sted. Efter rådhusets ombygning er der med den nye atrium-sal skabt gode rammer for sådanne møder.

Ballerup Super Arena og Idrætsbyen

I Ballerup Kommune er der fokus på, at store enkeltstående idræts- og kultur-begivenheder af regional, national og international betydning og interesse medvirker til at give såvel Ballerup som regionen et kulturelt løft.

Derfor satser vi målrettet på den oplevelsesøkonomiske udvikling og især sportsturisme er en prioriteret indsats. Ballerup Idrætsby og Ballerup Super Arena er hjørnesten i vores satsning på at bringe store idræts- og kulturbegivenheder til kommunen. En god markedsføring af arrangementerne er af stor betydning såvel for aktiviteten selv som for kommunens renomé.

Kommuneplanen åbner derfor mulighed for, at der ved Arenaen og på andre centrale steder i byens rum kan opstilles permanente anlæg til skiltning af aktuelle begivenheder.

Arenaens kapacitet er udvidet, så der nu rådes over 6.500 siddende tilskuere, og lever dermed op de internationale idrætsorganisationers krav til gennemførelse af store mesterskaber og tilsvarende arrangementer.

East Kilbride Badet har tilbud både til svømmeeliten og til motionister i alle aldersklasser bl.a. med soppebassin og varmtvandsbassin.

Der er i flere år arbejdet på at udvikle et større aktivitetsområde i landskabet omkring Harrestrup Ådal. Det er tanken, at området skal rumme tilbud både til den uorganiserede aktivitet/selvorganiserede fritidsdyrkelse og til den eksisterende samt nye kultur- og fritidsmuligheder.

Der arbejdes også på realisering af en idrætsefterskole. Den foreslås placeret ved indgangen til idrætsbyens fodboldstadion. Desuden er det håbet, at der ved torvet syd for Arenaen på sigt kan etableres en mini-version af arenaen, fx med en opvarmningshal og et wellnesshus med forskellige motions-, pleje- og sundhedstilbud.

Fra Årets idrætskommune til Eliteidrætskommune

Ballerup Kommune var i 2008 udnævnt som årets idrætskommune. Det er en titel, Kommunen var beæret over at modtage og smykke sig med. Den var skabt gennem hårdt arbejde og samarbejde blandt en række interessenter på idræts- og kulturområdet.

Siden er den konverteret til en partnerskabsaftale med Team Danmark om Ballerup som eliteidrætskommune. Det betyder, at idrætten i skolerne styrkes, og at der på Hedegårdsskolen etableres en "idrætsskole" indenfor idrætsgrene, som lokalt og nationalt har det fornødne potentiale: (pige/kvinde) fodbold, atletik, svømning, bordtennis og banecykling.

Nye tilbud til de selvorganiserede brugere

Flere forlader de eksisterende foreningstilbud – forhåbentlig for at træne individuelt.

Borgere uden tilknytning til en forening har ofte anderledes behov, og benytter byen på en anden måde. Det stiller krav til Kommunen om at kunne tilbyde faciliteter til træning, motion og leg, både indendørs og ude i byrummene. Her er ”Ni Hao Pladsen” i Måløv et godt eksempel på, hvordan vi møder nye behov og stiller faciliteter til rådighed, som brugerne kan benytte, når de har lyst og lejlighed dertil. Aktuelt arbejdes der på, i stigende grad at stille kommunale lokaler og andre faciliteter til rådighed for borgere, der ikke er medlemmer i de traditionelle foreninger.

Biblioteker og kulturhuse

Et righoldigt kulturtilbud er et væsentligt aktiv i Ballerup Kommune. Spændende kulturaktiviteter tiltrækker kreative borgere, ligesom kulturinstitutionerne er med til at give Ballerup Kommune en bredere profileret identitet i det kommunale landskab mellem kultur, erhverv, oplevelsesøkonomi, byplan og uddannelsesinstitutioner.

Ballerup Bibliotek og kulturhusene i Skovlunde og Måløv er blandt kommunens vigtigste kulturinstitutioner, og de har til formål at være mødested for alle, både fysisk og virtuelt.

Her kan man lade sig inspirere og låne bøger, tidsskrifter, film og musik til faglig fordybelse eller til sin fritid.

Men de er også virtuelle mødesteder, hvor brugerne via hjemmesiden kan søge information, forny og reservere materiale eller bruge de mange databaser, som biblioteket har adgang til. Den virtuelle biblioteksservice har åbent døgnet rundt og den teknologiske udvikling går så hurtigt, at de materialeformer, der i dag er kendt, i morgen er afløst af en ny teknologi.

Ballerup Bibliotek er i front IT-mæssigt og tilbyder via de tre adresser i Ballerup, Skovlunde og Måløv indbydende lokaler præget af aktuelle udstillinger og arrangementer med mulighed for råd og vejledning fra et kompetent og engageret personale.

Kommunens tre biblioteker/kulturhuse spiller en central rolle og er en sammenhængskraft i forhold til lokalsamfundene. De arrangerer kulturelle begivenheder for alle byens borgere - ”små som store” - og samarbejder på kryds og tværs i kommunen med de øvrige kulturinstitutioner, frivillige foreninger, aftenskoler, skoler og daginstitutioner og har en særlig service for de ældre medborgere, der ikke selv kan komme på biblioteket.

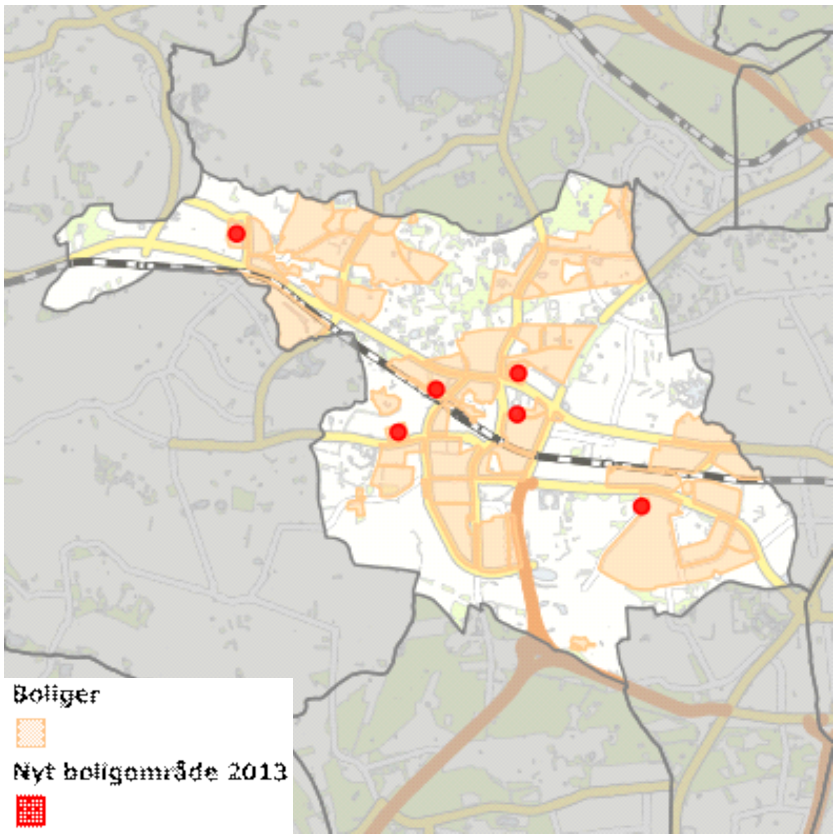
Derudover har bibliotek og kulturhuse fokus på den brede borgerservice og er bindeleddet mellem den enkelte borger og den øvrige kommunale service. Ikke kun ny informationsteknologi og rollen som lokalt videns-, oplevelses- og informationscenter præger deres service. Bogen er stadig et ”slidstærkt medie” og man arbejder aktivt for udbredelse af læseglæden for børn og voksne.

Pederstrup

Ballerups historiske oase huser foruden Ballerup Museum og Pederstrupgård med bl.a. Olgasamlingen og skoletjenesten, Traktørstedet i ”Store Peders Hus”, Grantoftegård og den økologiske virksomhed, Kommunens naturvejleder og det lille Skomagerhus, der er flyttet fra Ballerup Bymidte til landsbyens bevaringsmiljø.

Der er tale om et helt unikt område i Ballerup Kommune, hvor der er fokus på at arbejde videre med den egnshistoriske formidlingsindsats og på at skabe besøgsoplevelser med respekt for Pederstrup landsbys historiske miljø og Pederstrups beboere. Aktuelt arbejdes med en projektidé, der kombinerer fødevareproduktion, gastronomi, læring og oplevelse.

Boligpolitik



Ballerup Kommune skal være et godt sted at bo og leve. På boligområdet er Kommunen tæt ved at være udbygget. Der er ikke mange ubebyggede boligarealer tilbage. Det er intentionen fortsat at skabe en levende, stærk og dynamisk kommune. Der vil derfor fortsat være behov for at opføre attraktive boliger for at fastholde og tiltrække nye borgere. Da der ikke længere er store, ubebyggede arealer til boliger og nye bykvarterer, vil den fremtidige boligudbygning først og fremmest skulle ske som supplerende byggeri og som fortætning inden for de eksisterende bymidter.

Der skal planlægges for nye boligtilbud rundt om i kommunens bydele bl.a. for at kunne tiltrække nye borgere. Men der skal også fortsat gøres en indsats for at udvikle de mange områder med almene boliger. Kommunens mangeårige fokus på at skabe rammerne for det gode liv i boligområderne fortsættes, da alle borgere skal have mulighed for et godt sted at bo og leve.

Ballerup Kommune tænker og handler bæredygtigt. Derfor skal der bl.a. bygges flere boliger i bymidterne for i højere grad at blande boliger, handel, kultur og arbejdspladser sammen og dermed begrænse transportbehovet. Dette vil også understøtte Kommunens sundhedspolitik, hvori sundhedsfremme i boligområderne er et tema.

Målsætninger for befolkningsudvikling og boligpolitik

På boligområdet har Kommunalbestyrelsen den overordnede målsætning, at der skal være: **Plads til alle – Ballerup satser på mennesker**, derfor vil vi:

- fortsat tilpasse boligbyggeriet til efterspørgslen og herigennem opnå en alsidig sammensætning af boliger i bydelene,
- tiltrække flere familier, og derfor prioritere opførelsen af familieboliger,
- sammen med de almene boligafdelinger sikre, at de almene boligområder fortsat er tidssvarende og attraktive og kan tiltrække en bred beboersammensætning,
- fastholde et varieret udbud af ældre- og handicapegnede boliger til den voksende ældrebefolkning,
- fremme et udbud af boliger, så unge motiveres til at blive boende i kommunen,
- sikre, at alle kan finde et sted at bo, der passer til deres behov hele livet igennem – også når livet er lidt besværligt,
- sikre, at der gøres en indsats for, at konfliktfyldte situationer i boligområderne håndteres til størst mulig gavn for alle,
- sikre et bredt udbud af boliger med de udfoldelsesmuligheder som for alle er en forudsætning for at kunne leve et sundt liv - herunder også boliger til hjemløse, bofællesskaber og opgangsfællesskaber til f.eks. psykisk og fysisk handicappede borgere,
- sikre, at den boligsociale indsats inddrages i arbejdet med boligpolitik og helhedsplaner på det almene boligområde. Den konkrete indsats skal være helhedsorienteret og omfatte både generelle tiltag og specielle aktiviteter for marginaliserede beboergrupper og enkeltpersoner.

Kommunalbestyrelsen har også den overordnede målsætning, at der skal satses på: **Bedre by frem for mere by**, derfor vil vi:

- fokusere på det, der allerede findes,
- øge mulighederne for fortætning i eksisterende boligområder,
- fremme boligudbygning i bymidterne med henblik på at skabe grundlaget for et bymiljø med masser af liv og aktivitet,
- fortsat udvikle boligområderne med fokus på det kriminalpræventive for at skabe trygge og sikre boligområder,
- stille krav til kvalitet i byggeri og omgivelser,
- skabe gode rammer for bevægelse og motion på friarealer og grønne strøg tæt på den enkelte bolig,
- styrke den sociale bæredygtighed og forebygge eventuelle problemer,
- sikre, at boligpolitikken afspejler Kommunens målsætning om bæredygtighed. Vi vil arbejde for at boligerne fremover kendetegnes ved flere og mere bæredygtige løsninger især på energiområdet, både når det gælder nybyggeri og renovering.

Bæredygtige boligområder

Kommunen vil så vidt muligt fremme bæredygtige løsninger i forbindelse med nybyggeri og renoveringer, f.eks. ved at stille krav der muliggør en reduktion af energiforbruget og af vandafledningen.

Omdannelse af eksisterende bymidter

Ballerup skal være en attraktiv kommune at bo og opholde sig i. Et af midlerne til at opfylde dette ønske er, at gøre vore bymidter mere attraktive og til levende steder at opholde sig. Her tænkes først og fremmest på Ballerup Bymidte, der er kommunens hovedcenter, men det er også aktuelt både i Skovlunde og Måløv. For at et sted kan karakteriseres som levende, er det afgørende, at der er flere mennesker til stede i store dele af døgnet. Et af redskaberne til at få mennesker til bymidterne er at opføre boliger, så der også er mennesker i byen efter butikkernes lukketid.

Ved at opføre flere boliger i Ballerup Bymidte - gennem en regulær fortætning, ved at bygge tættere og højere, og derved give den karakter af en egentlig "midtby", kan der opnås nogle byrum og sammenhænge, der kan skabe rammer for et spændende byliv. Men arkitektonisk interessante huse gør det ikke alene, der skal også i høj grad arbejdes med udformningen og indretningen af gader, pladser og de andre rum mellem husene, samt tilføres efterspurgte aktiviteter i bygningerne, for at det ønskede byliv kan udvikles.

For at få inspirerende forslag til omdannelse har Kommunalbestyrelsen gennemførten dialogproces og en idékonkurrence for udvikling af Ballerup Bymidte. Der er flere muligheder for fortætning og omdannelse i det centrale Ballerup. Ved Præstevænget har Kommunen, opkøbt flere parcelhusgrunde. Formålet har været, eventuelt efter nedrivning af eksisterende huse, at opføre en mere sammenhængende etageboligbebyggelse, der harmonerer med boligbebyggelserne såvel mod nord som langs sydsiden af Præstevænget.

Langs Hold-an Vej er det også muligt at opføre ny bebyggelse. Der er her en del ubebyggede arealer, dels på kommunale parkeringspladser dels på den statsligt ejede "Dommergårdsgrund" på Rolighedsvej. Da der fortsat må forventes en del trafikstøj langs Hold-an Vej, forudsættes det, at en eventuel bebyggelse langs Hold-an Vej skal udformes som en blandet erhvervs- og boligbebyggelse.

Banegårdspladsen er et tredje sted, hvor der skal ske en byomdannelse, med flere boliger, erhverv, detailhandel og kultur. Der skal arbejdes på at gøre arealet til busterminalen mindre, så der frigøres plads til byrum og bebyggelser.

For ikke at optage så megen værdifuld plads skal bymidtens parkeringspladser i større udstrækning søges placeret under terræn eller i parkeringshuse.

I Skovlunde vil det i forbindelse med en tiltænkt omdannelse af Skovlunde Centret også blive muligt at opføre nye boliger. Tilsvarende har der gennem årene været forslag fremme om supplerende boligbyggeri ved nogle af bydelens etageboligbebyggelser. I 2013 gennemføres en borgerdialogproces og idékonkurrence, hvor hele området mellem stationen og byparken vil indgå.

En nærmere beskrivelse af fortætningsområderne findes i kommuneplanens bydelsafsnit.

Nye boligområder

I Måløv er Søndergårdskvarteret næsten færdigudbygget, der resterer kun enkelte storparceller. Igennem de seneste 5 år er der opført ca. 700 boliger i form af parcel- og rækkehuse, etageboliger samt plejeboliger og seniorbofællesskaber. Der mangler fortsat en etagehusbebyggelse med ca. 30 boliger, og der er endnu plads til yderligere ca. 30-35 tæt-lave boliger.

En af hovedidéerne med bykvarteret har været at udnytte det landskabelige træk, hvilket i stor udstrækning er lykkedes med de grønne kiler og med den kunstige sø. Projektet "Måløv-Aksen" har givet kvarteret en mere indbydende sammenhæng med Måløv Bymidte på den anden side af S-banen og Frederikssundsvej.

Søndergård er det sidste store bykvarter, Kommunen har haft at udbyde til salg. Kommunen har derfor været på udkig efter nye arealer til boligformål. Mulighederne for inddragelse landzonearealer er i dag begrænset. Så i stedet har der været fokus på arealer, som med fordel kan skifte anvendelse, fordi der ikke længere synes at være efterspørgsel på de formål arealerne hidtil har været planlagt til.

Som omtalt i Plan- og Bæredygtighedsstrategi 2012 bringes derfor tre nye arealer i spil til boligformål. Det drejer sig om den nordlige del af Hyldhøjarealet vest for Jungshøjvej i Måløv, Atlas-grunden på Baltorpvej og den vestlige, ubebyggede del af Toms-grunden nord for Ballerup Byvej. Hertil kommer, at der åbnes mulighed for et mindre boligbyggeri ved Harrestrupvej i Gl. Skovlunde.

Fortætning og andet boligbyggeri

Udover de ovennævnte områder, er der fortsat mindre arealer i kommunen, der er velegnede til boligformål. Som led i den løbende omdannelse af kommunens eksisterende områder kan der flere steder indpasses supplerende boliger. Dette skal være med til at opfylde målsætningen om et varieret boligudbud i alle bydele af kommunen.

I flere af de almene boligbebyggelser er der potentielle muligheder for at bygge til. I Grantoften har der fx været planer fremme om en punkthusbebyggelse placeret for enden af p-pladsen nærmest Baltorpvej med udsigt over Råmosen.

Langs Hold-an Vej ud for Hedeparken, hvor det nuværende vejudlæg er særdeles omfattende, har der længe været tale om at placere et antal tæt/lav-boliger på en del af vejarealet som led i at trafiksanere og forskønne denne del af bydelen.

Selvom der i de senere år er bygget flere ejerboliger i kommunen, er der fortsat stor efterspørgsel på lejeboliger. Årsagen er ofte, at det ved skilsmisse er et udtalt ønske at kunne blive boende i nærområdet på grund af børnenes tilknytning til skole, institution og kammerater. Det forventes også, at efterspørgslen på økonomisk overkommelige lejeboliger vil stige i de kommende år, i takt med at andelen af ældre stiger, og formodningen om at en del ønsker at sælge deres parcelhus og flytte til noget mindre og nemmere at bo i.

Der er endvidere stor efterspørgsel efter seniorbofællesskaber. Kommunens fire eksisterende seniorbofællesskaber, ligger alle i Måløv, og det vil være oplagt at placere et både i Ballerup og Skovlunde. I Ballerup er det muligt, at en del af de planlagte boliger ved Grantoften opføres som et seniorbofællesskab, og i Skovlunde kunne en del af den påtænkte boligbebyggelse ved Skovlunde Centret opføres til brug for seniorer.

I Ballerup Kommune har der været fokus på det kriminalpræventive for at skabe trygge og sikre boligområder. Der vil fortsat være fokus herpå, og der vil blive arbejdet på at opsamle erfaringerne med kriminalpræventiv planlægning i boligbebyggelser og bykvarterer i Ballerup.

Boligudbygning

Kommunen udarbejder hvert år en befolkningsprognose til brug for budgetlægningen, og en af prognosens forudsætninger er en udbygningsplan for det forventede boligbyggeri fordelt på lokalområder.

Boligudbygningsplanen fra 2013 viser det forventede ibrugtagningstidspunkt for boliger fordelt på bydele. I planperioden forventes opført ca. 1.500 boliger. Ca. 1.000 af disse vil være etageboliger, ca. 400 vil være tæt-lavt byggeri og knap 100 parcelhuse.

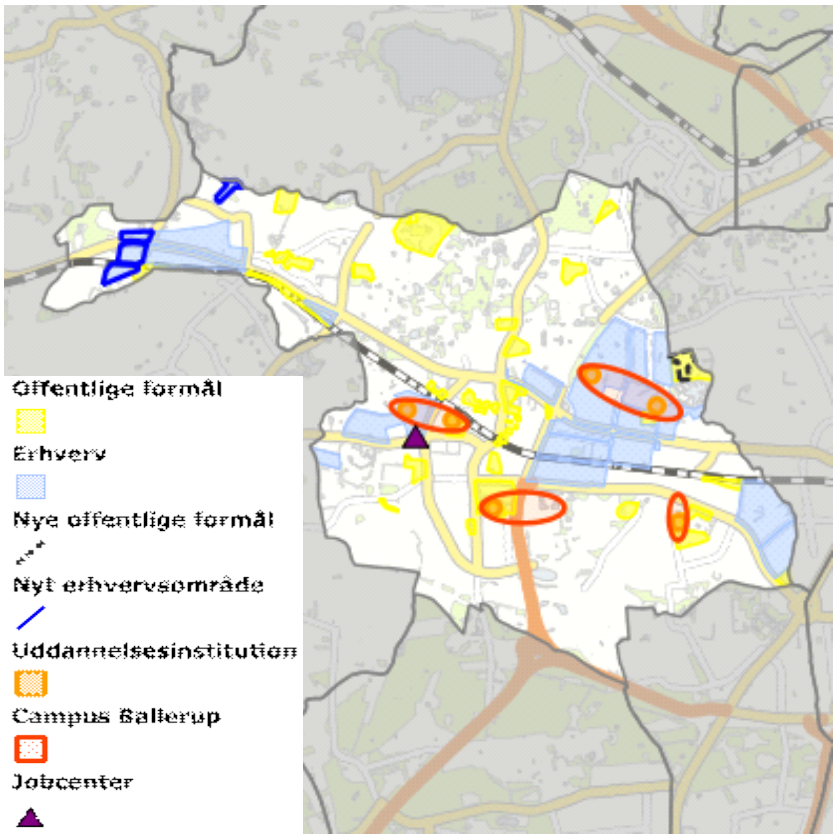
Boligudbygningsplan 2013-2024

	2013 - 2016	2017 - 2020	2021 - 2024	I alt
Måløv	**180**	**45**	**45**	**270**
Ballerup	**390**	**358**	**160**	**908**
Skovlunde	**129**	**90**	**80**	**299**
Total	**699**	**493**	**285**	**1.477**

Projekter, der kan understøtte planerne for udvikling af bymidterne og i øvrigt ligger stationsnært, vil have højeste prioritet. For områder med den største boligrummelighed gælder, at ibrugtagningstidspunkt og udbygningstakt må tage hensyn til den lokale kapacitet på skoler og institutioner.

Blandt de tre større, nye områder der udlægges til boligformål vil Atlasgrunden komme i første række efterfulgt af Hyldhøj-arealet og Tomsgrunden.

Erhvervskommunen Ballerup



Ballerup Kommune er kendt for at være en af hovedstadsregionens stærke erhvervskoncentrationer. Kommunen er karakteriseret ved de relativt mange store, vidensbaserede og internationale virksomheder, og ved at en meget stor del af arbejdspladserne er beliggende i egentlige erhvervsområder.

Vi betragter os selv som en integreret del af Øresundsregionen og føler ansvar for at bidrage til regionens erhvervsudvikling. I kraft af tilstedeværelsen af relativt store klynger af videns- og vækstvirksomheder har kommunen åbenlyse styrkepositioner, og bidrager dermed positivt til den fortsatte udvikling af en dynamisk storbyregion.

Alene erhvervsområdet Lautrupgård rummer landets største koncentration af højteknologiske virksomheder. Området betegnes ofte som Øresundsregionens "Silicon Valley", med sine næsten 10.000 arbejdspladser i IT og telekommunikation og mere end 5.000 arbejdspladser indenfor Life Science og medico-branchen.

Gennem de senere år har vi i kommunen været vidne til en gradvis udfasning af traditionelt miljøbelastende produktionserhverv til fordel for nye administrativt og serviceprægede virksomheder. Til gengæld har kommunen øget fokus på at kunne tiltrække og fastholde de mere avancerede produktionsarbejdspladser inden for industri og håndværk. En tæt kobling mellem forskning, udvikling og fremstilling er nødvendig for til stadighed at kunne udvikle arbejdskraftens kompetencer og i sidste ende fastholde regionens position og landets velfærd.

Samtidig med kommuneplanforslaget vedtages en ny Erhvervspolitik.

Formålet med Kommunens erhvervspolitiske indsats er at udvikle og fremtidssikre kommunens erhvervsliv og ved at udnytte samspillet mellem erhverv, uddannelse, kultur, miljø og sundhed og at fremme strategiske partnerskaber og fælles udviklingsprojekter til gavn for både erhvervsliv og kommune. Erhvervspolitikkens fire fokusområder er: Viden og innovation, Udsyn og internationalisering, Vækst og beskæftigelse samt Kommunal parathed og synlighed.

Målsætninger for erhvervsudviklingen

Ud fra ønsket om at skabe de bedste rammebetingelser for, bæredygtige, vidensintensive og innovationsorienterede virksomheder og uddannelsesinstitutioner, er det Kommunalbestyrelsens mål:

- at medvirke til dannelsen af et velfungerende erhvervsliv på et bæredygtigt grundlag,
- at styrke relationerne mellem erhvervslivet og Kommunen gennem erhvervsfremmende udviklingsprojekter,
- at støtte lokal netværksdannelse, herunder at styrke dialogen mellem virksomhederne indbyrdes, mellem det lokale erhvervsliv og uddannelsesstederne og mellem erhvervslivet og Kommunen,
- at bygge bro mellem erhvervskommunen og borgerkommunen,
- at tiltrække virksomheder, herunder at prioritere vækstbrancher og udvalgte brancheklynger, for derigennem at forøge udviklings- og beskæftigelsesmulighederne indenfor videnserhvervene og fremtidens produktionserhverv,
- at fremme beskæftigelsen på normale vilkår,
- at sikre gode lokaliseringsmuligheder for iværksættere og mindre virksomheder med henblik på løbende at tilføre det lokale erhvervsliv nye levedygtige virksomheder,
- at der til stadighed i kommunen findes et bredt udsnit af brancher og arbejdspladstyper for derved at øge erhvervsudviklingens dynamik, samt
- at deltage aktivt i regionale og internationale erhvervsfremmesamarbejder med henblik på at kunne bidrage til en styrkelse af Øresundsregionens erhvervs- og forskningsprofil.

Det er endvidere Kommunalbestyrelsens mål:

- at udlæg af arealer til erhvervsformål skal tilgodese såvel regionale som lokale behov,
- at erhvervsområderne fremtræder med en høj standard og dermed som en attraktiv lokaliseringsmulighed for moderne virksomheder,
- at opruste og forskønne ældre industriområder,
- at formindske miljøgener fra virksomhederne,
- at særligt forurenende og/eller transporttunge produktions- og lagervirksomheder ikke placeres i kommunen,
- at erhvervsområderne søges opdelt således, at virksomheder med samme krav til miljøsikring, vare- og persontransport, grundstørrelser m.v. placeres sammen, samt
- at større erhvervsområder placeres i tilknytning til det overordnede vejnet og med god kollektiv trafikbetjening.

Endelig er det Kommunalbestyrelsens mål:

- at der i erhvervsområderne på visse vilkår kan indpasses boliger, erhvervsservice, institutioner, undervisning, forretningsvirksomhed og lignende funktioner med naturlig tilknytning til erhvervsmiljøet eller med særlige lokaliseringskrav,
- at der i centerområderne, udover butikserhverv, de nødvendige servicefunktioner og offentlige formål, også skal kunne placeres kontorerhverv,
- at der i boligområderne i almindelighed kan placeres erhvervsvirksomheder, der ikke er til gene for boligmiljøet, samt
- at de dele af erhvervsområderne, der grænser op til boligområder og

rekreative arealer bør forbeholdes de mindst miljøbelastende formål.

Bæredygtig erhvervsudvikling

Bortset fra moderne erhvervsejendommes energiforbrug til teknologianvendelse og til styring af indeklimaet er det de ansattes pendlingstrafik, som udgør erhvervslivets største miljøbelastning.

Derfor er en koordination af byudviklingen og den trafikale infrastruktur af afgørende betydning. Fingerby-strukturen er en god regional løsning, som Ballerup Kommune altid har bakket op om. Bosætningen omkring hovedstaden er i dag spredt ud over hele Sjælland, og langt mere end arbejdspladserne geografisk er fordelt.

Lige siden starten på den lokale byvækst i 1950'erne har Kommunen sørget for at udlægge erhvervsområder, som har bidraget til en bedre balance mellem bosætning og arbejdspladser, ikke blot i vores egen kommune, men i hele byfingeren.

Ballerup Kommune er begunstiget ved at have fem S-stationer. Som i mange andre forstæder, har placeringen og indretningen af de fleste af vore erhvervsområder alligevel været baseret på, at person- og varetransporten foregik med bil. Med henblik på at fremme den kollektive trafikbetjening vil der fremover være større fokus på at prioritere de stationsnære områder, når det gælder lokaliseringen af nye virksomheder.

Både for kommunen og for den enkelte virksomhed vil der i den forbindelse blive større fokus på mobilitetsplanlægning.

Kommunen betragter sig som en af landets førende, når det gælder en bæredygtig profil. Vi vil fortsat tilstræbe at være en god sparringspartner for virksomhederne, når det gælder om at finde de bedste miljøløsninger. I de kommende år vil der blive rejst skærpede krav til energiforbruget i nye bygninger og til afledningen af regnvand fra tage og belagte arealer. Vi skal til stadighed søge at fremme de samfundsmæssigt set mest fordelagtige former for energiforsyning.

Hvad den sociale bæredygtighed angår, arbejder vi for at sikre tilstedeværelsen af et bredt udsnit af arbejdspladser, der kan give kommunens borgere gode muligheder for at finde lokal beskæftigelse uanset uddannelsesbaggrund. Herunder udviser et socialt ansvar overfor mindre ressourcestærke mennesker på og uden for arbejdsmarkedet.

Fornyelse og omdannelse af eksisterende erhvervsområder

Kommunen arbejder til stadighed på at skabe optimale rammebetingelser for virksomhederne. Det gør vi bl.a. ved at sikre, at vores planbestemmelser matcher den sammensætning af brancher og virksomheder, vi ønsker at fastholde og tiltrække.

Kommunen vil derfor fortsætte moderniseringsinitiativer til fornyelse og forskønnelse af områderne i dialog med grundejere og virksomheder. Der søges derved tilvejebragt et plangrundlag, som kan sikre en stor fleksibilitet, hvad virksomhedsstørrelser og branchesammensætninger angår. I det omfang det er foreneligt med aktiviteterne i de omliggende virksomheder, skal vi være åbne for indpasning af forskellige servicetilbud rettet mod virksomhederne, herunder uformelle mødesteder som fælleskantiner, cafémiljøer, fitnesslokaler og tilsvarende fritidsaktiviteter.

I en løbende fornyelsesproces, som især skal sikre at vækstvirksomheder i kommunen finder optimale lokaliseringsfordele, prioriterer vi omdannelsen af de stationsnære erhvervsområder. Mens Skovlunde Erhvervspark ved Mileparken og Ballerup Erhvervspark ved Baltorpbakken begge ligger i nogen afstand af stationerne har Ballerup Industripark omkring Industriparken, Metalbuen og Tempovej/Energivej i denne sammenhæng den umiddelbart gunstigste beliggenhed nær Malmparken Station og dermed det største potentiale.

For også fremover at kunne opretholde visse dele af erhvervsområderne til fremstillings- og engroshandelsvirksomheder er det stadig Kommunens holdning, at de ikke-stationsnære erhvervsområder i princippet fastholdes til de hidtidige formål. Det er i den sammenhæng vigtigt, at der skabes gode lokaliseringsmuligheder for højteknologiske produktionsvirksomheder, som i fremtiden vil være en afgørende nødvendighed for at hovedstadsregionen kan opretholde sin internationale status.

Der er i dele af erhvervsområderne ved Tempovej/Energivej, Yderholmen og Hindsgaulcentret udpeget steder, hvor det vil være muligt at placere privatkunde-orienterede forretninger, der alene sælger såkaldt pladskrævende varer.

Som omtalt i Plan- og bæredygtighedsstrategien konverteres en række tidligere udlagte erhvervsarealer til nye boligformål, heriblandt Atlas-grunden ved Baltorpvej. I overensstemmelse hermed udpeger kommuneplanen i første omgang et nyt byomdannelsesområde omfattende den sydlige del af Telegrafvej og de tilstødende erhvervsejendomme på Baltorpvej. Hensigten er at stimulere en omdannelse af det oprindelige produktions- og lagerområde til et mere blandet og funktionsintegreret bykvarter. På sigt vil den resterende, nordlige del af kvarteret blive udpeget som byomdannelsesområde. Udover små og mellemstore kontor- og serviceprægede erhverv vil der også blive åbnet for opførelse af nyt boligbyggeri.

Denne rummelighedsudvidelse kan ikke betragtes som et direkte alternativ til de jomfruelige arealer omkring Kildedal Station. Det er således lige så meget et spørgsmål om fastholdelse af eksisterende virksomheder, som et forsøg på tiltrækning af nye. Der vil primært være tale om udvidelse af eksisterende bebyggelse i de op til 40-50 år gamle områder, hvorfor det også er svært på forhånd at forudsige, præcis hvor efterspørgslen vil opstå. På denne baggrund har vi undladt at angive en rækkefølge for de to lokaliteter indbyrdes.

Lokalisering af små virksomheder

Visse ældre industribygninger kan med fordel benyttes som værksteds- og kontorhoteller, hvori videnintensive småvirksomheder og kreative virksomheder, samt iværksættere vil kunne finde økonomisk fordelagtige lejemål. Det vil kunne understøtte spændende synergier med områdets øvrige virksomheder.

Behovet for bygninger og lokaler, som er velegnede til lokalisering af mindre virksomheder, skal altså fortrinsvis dækkes i de ikke-stationsnære dele af de ældre erhvervsområder, fx omkring Mileparken og på den tidligere flyvestation.

Disse kvarterer er præget af store erhvervsbygninger, som er opført til helt andre virksomhedstyper. Efter renovering og omdannelse vil bygningerne i stedet finde anvendelse til de nye virksomhedstyper, der i dag præger hovedstadsområdet.

Måløv Værkstedsby, værkstedshusene på Metalbuen samt de eksisterende enklaver med små ejendomme ved Brydehusvej, Metalbuen, Energivej samt Literbuen skal opretholdes.

I forbindelse med de kommende års udvikling af kommunens tre bymidter vil der blive rig mulighed for at opføre bebyggelse, som kan bruges af moderne, småvirksomheder.

Dialog om omdannelsesinitiativer

Omdannelsesprocesserne i eksisterende erhvervsområder rummer potentielt en del interessekonflikter mellem de berørte virksomheder. Nogle er etableret og drevet i overensstemmelse med de oprindelige anvendelsesbestemmelser og miljøvilkår, mens andre enten selv er modne til forandringer eller er nytilflyttere med anderledes behov. Tilsvarende kan der udfra de kort- og langsigtede interesser opstå modsætninger mellem udlejere og lejere. Derfor skal omdannelsens mål, rækkefølge og hastighed fastlægges i dialog med områdets virksomheder og eventuelle interesseorganisationer. Kommunen vil i den sammenhæng opfordre virksomheder til områdevis at etablere netværkskontakter.

Udvikling af nye erhvervsområder

3 4

Kildedal Station

De resterende region- og kommuneplanlagte arealudlæg til regionalt betydende erhverv ved Kildedal Station skal nu planlægges og ibrugtages. Ved lokalplanlægning skal tre delområder overføres til byzone. I første omgang handler det om det knap 10 ha store areal nordvest for stationen. Senere vil turen komme til det godt 5 ha store areal nord for Måløv Byvej og til det godt 7 ha store areal syd for jernbanen. De første arealer forudsættes klar til ibrugtagning, når Frederikssundmotorvejen og Tværvej åbnes i efteråret 2015.

Det er hensigten, at arealerne skal udnyttes mere intensivt, end der hidtil har været tradition for uden for den tætte del af hovedstaden. Vi forventer, at området skal udnyttes med bebyggelsesprocenter i nærheden af 100, med størst tæthed og etageantal nærmest stationen.

Det bymæssige udtryk vil derfor være anderledes, end det ses i vore nyere kontorområder, der har bibeholdt en vis grøn karakter. I stedet for at placere virksomhedsdomicilerne som fritliggende bygninger i grønne omgivelser vil der blive tale om en langt tættere, højere og mere sammenhængende bebyggelse omkring fælles gadeforløb og byrum. Det rekreative element og behovet for udsyn tilgodeses ved at alle tre delområder umiddelbart grænser op til det åbne land henholdsvis mod nord, vest og syd.

De udlagte erhvervsarealer er alle ejet af Ballerup Kommune. Først efter udarbejdelse af en samlet plan vil Kommunen udbyde og sælge byggeretterne succesivt. Hoveddisponeringen skal drage nytte af den stationsnære beliggenhed, så der skabes nem adgang for gående til alle dele af området. Parkering vil for en stor del skulle ske under terræn. Mod vest grænser det kommende erhvervsområde til det åbne landskab i transportkorridoren. Arkitektonisk bliver det en udfordring af sikre en flot og markant byfront mod disse omgivelser.

Værløse Flyvestation

På den tidligere flyvestations arealer er området omkring Sydlejren ved under udvikling til et nyt center for kreative aktiviteter og erhverv. Et areal på ca. 4 ha omkring den polske hangar er beliggende i Ballerup Kommune vest for Bringevej, der i dag giver adgang til området.

Det er hensigten, ved en kommende lokalplanlægning at overføre arealet til byzone. I samarbejde med Furesø Kommune planlægger vi fælles vilkår for områdets fremtid.

Bymidterne

Der arbejdes i disse år med udvikling af kommunens tre bymidter, hvor bl.a. banearealer, parkeringspladser og uudnyttede grunde kan komme i spil, og hvor punktvise fortætninger af eksisterende bebyggelse kan give byen en nyt udseende. I forbindelse med planlægningen af nye byggemuligheder til en række forskellige byfunktioner vil der givetvis også blive afdækket ny rummelighed til erhvervsformål, der kan nyde godt af en central beliggenhed.

Eksterne samarbejder

Bycirkel-samarbejdet i Frederikssund-fingeren har nu 20 år på bagen. De tre kommuner:

Ballerup, Egedal og Frederikssund, arbejder fortsat for byudvikling og forbedring af infrastrukturen. Området rummer nogle af regionens største byudviklingsmuligheder, så der er stadig mange spørgsmål om bosætning, erhvervsudvikling, detailhandel og fritidsformål at afstemme indbyrdes.

Ballerup Kommune har naturligvis også øjnene åbne for udbygning af samarbejdet med de mere centralt beliggende kommuner. Det giver mulighed for samarbejde med andre af regionens kommuner om erhvervsudvikling og markedsføring af vores styrker og potentialer, så der overfor erhvervsliv og ejendomsudviklere m.fl. skabes større synlighed.

Internationalt har vi også etableret samarbejder. Kommunen er medlem af Edge Cities Network, et samarbejde mellem forstæder til europæiske hovedstæder, hvor et af formålene er, gennem erfaringsudveksling, at forbedre de offentlige servicetilbud, herunder at skabe vidensudvikling indenfor bl.a. innovation og iværksætteri.

Sammen med de to andre Bycirkel-kommuner er der indledt et perspektivrigt samarbejde med den kinesiske storby Wuxi. Hovedvægten ligger foreløbig på skole- og uddannelsesområdet, men også erhverv, miljø, kultur og offentlig service indgår i samarbejdet.

Udvikling af en Ballerup Campus

En af overskrifterne i Kommunens vision hedder: Viden, der vil frem. Hvis vores velfærdssamfund skal opretholdes og fremtidige generationer have mulighed for et godt liv, er det nødvendigt, at vi ruster vores unge til fremtiden.

En af de bedste måder at gøre det på, er ved at sikre, at de unge gennemfører en uddannelse. På linje med de mange virksomheder er tilstedeværelsen af det store antal uddannelsesinstitutioner en af kommunens styrkepositioner.

Institutionernes tilbud dækker et vidt spektrum af merkantile, tekniske og pædagogiske uddannelser, og det giver os som Kommune et udgangspunkt for at udvikle spændende uddannelsesmiljøer. Tilstedeværelsen af de vigtige uddannelsesinstitutioner er et godt konkurrenceparameter for at kunne tiltrække nye, videntunge vækstvirksomheder.

Mange af de internationale virksomheder placerer sig i regionen som følge af relationer til universiteter og forskningsinstitutter. Sideløbende med bestræbelserne på at tiltrække nye vækstvirksomheder satser vi derfor også på, at flere højere uddannelser etableres i lokalområdet.

Den 1. januar 2013 fusionerede Ingeniørhøjskolen med Danmarks Tekniske Universitet, og med fusionen etableres en ny DTU-enhed beliggende på IHK's ejendom på Lautrupvang. DTU Ballerup Campus skal være et flagskib for diplomingeniør-uddannelserne i Danmark, og bliver med fusionen landets største uddannelsessted for diplomingeniører. Målet med fusionen er at kunne uddanne flere og mere innovative diplomingeniører til erhvervslivet.

Det skal ske ved at styrke uddannelsernes forankring i både et praksisnært udviklingsmiljø og et forskningsmiljø i verdensklasse. De studerende vil få mulighed for en praksisnærhed og en professionsnærhed på IHK samtidig med en tæt kobling til DTU’s faglige forskningsmiljøer.

Mange af de lokale virksomheder rummer allerede i dag forsknings- og udviklingsafdelinger. Kommunen ønsker at undersøge muligheden for at udvikle fremtidige samarbejds- og innovationsmuligheder mellem uddannelsesinstitutionerne, erhvervslivet og Ballerup Kommune.

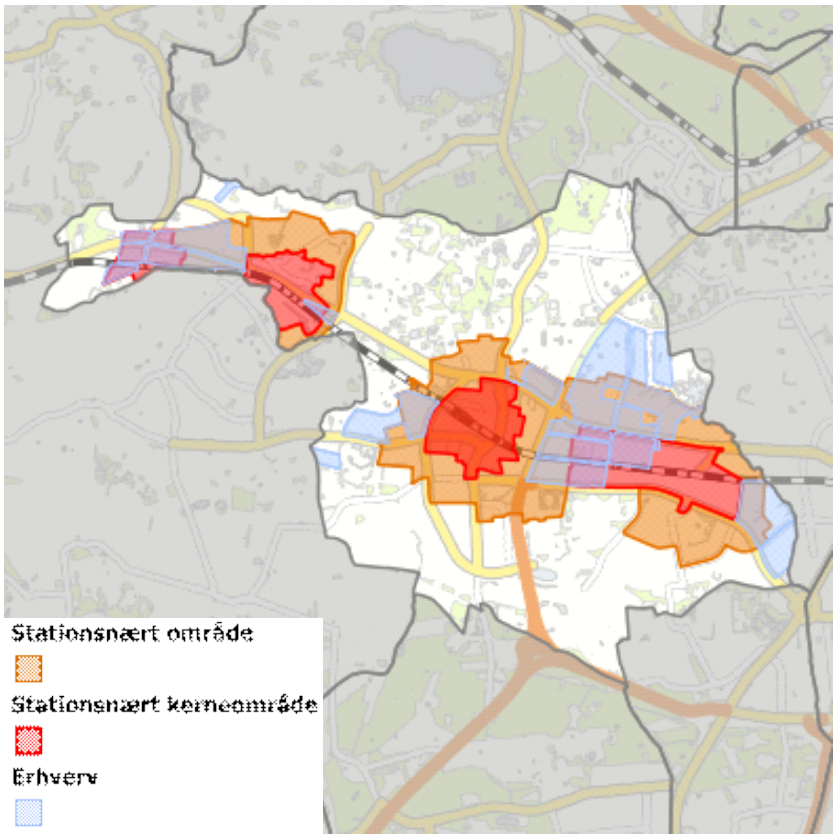
I erhvervsområderne og omkring de store uddannelsesinstitutioner vil vi afprøve mulighederne for synergieffekter mellem forskellige parter. Derfor vil Kommunen arbejde for udvikling af et inspirerende campusområde med forsknings- og innovationsmiljøer for potentielle væksterhverv, hvor studerende og virksomheder kan mødes.

På sigt er det håbet, at sådanne kontakter kan resultere i at parterne sammen udvikler nye projekter, der kan løfte prototyper frem til egentlige produkter og derved danne grundlag for nye vækst-iværksættervirksomheder.

Med til campus-tanken hører dels at understøtte kollegiemiljøer og andre attraktive boligtilbud, så de studerende efter endt uddannelse ønsker at bosætte sig i kommunen nær de mange arbejdspladser; dels lokalt at tilvejebringe inspirerende, kulturelle miljøer og attraktive idræts- og fritidstilbud, hvor de unge kan samles.

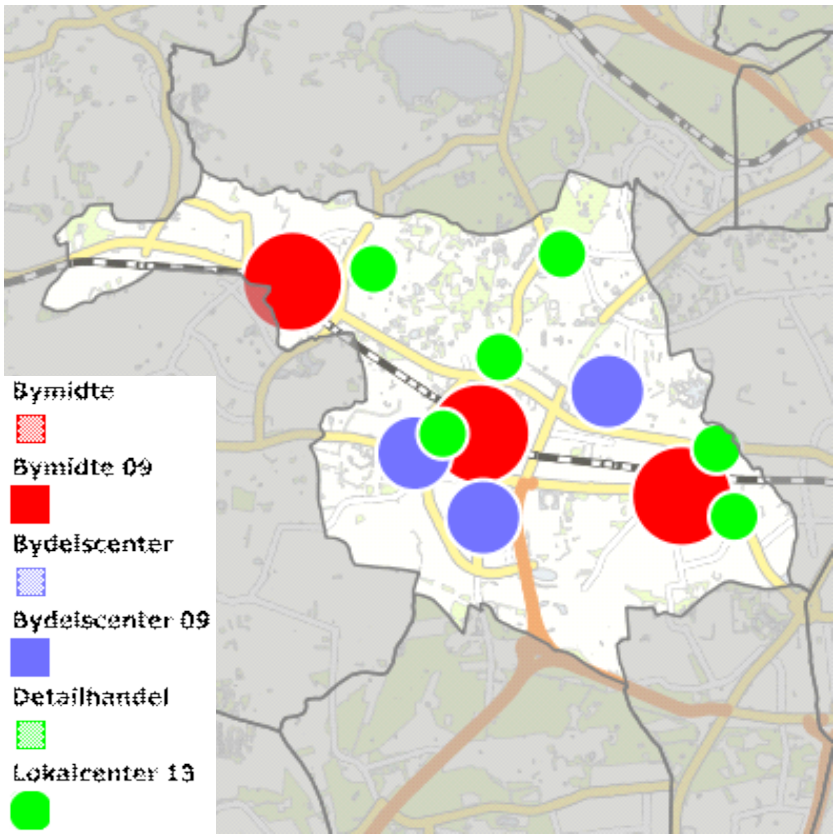
Retningslinjer

Stationsnære erhvervsområder



5.1
Ændringer af anvendelses- og udnyttelsesmulighederne, der muliggør kontorerhverv større end 1.500 m2 i de stationsnært beliggende erhvervsområder, men uden for de stationsnære kerneområder, forudsætter udarbejdelse af kommuneplantillæg. I tillægget skal der redegøres for behovet samt for hvilke supplerende virkemidler bl.a. i form af parkeringskrav og mobilitetstiltag, der tages i brug.

Detailhandel



Visionen om at satse på mennesker og sikre dem gode levevilkår, forudsætter at der er skabt nem adgang til de daglige fornødenheder. En fornuftig butiksforsyning, som lokalt dækker borgernes forbrug, kan lette borgernes hverdag og spare dem selv og miljøet for lange indkøbsrejser.

For lokalt at kunne sikre borgerne et tidssvarende udbud af såvel dagligvarer som udvalgsvarer er det derfor Kommunalbestyrelsens ønske, at kommunens nuværende, centerstruktur med bymidter, bydelscentre og lokalcentre fastholdes og styrkes.

Detailhandelen spiller en væsentlig rolle for det fokus kommuneplanen sætter på liv og aktivitet i bymidterne.

Målsætninger for centerstruktur og detailhandel

Det er Kommunalbestyrelsens mål:

- at tilstræbe en fornuftig balance mellem de forskellige centre, regionalt som lokalt,
- at sikre boligområderne en ligelig og lokal forsyning med detailhandel og servicefunktioner ved fastholdelse af eksisterende bymidter, bydels- og lokalcentre,
- at udpege særlige lokaliteter uden for centerområderne til handel med pladskrævende varer,
- at fastholde kommunens status i den regionale centerstruktur,
- at indpasse boliger samt kontor- og serviceerhverv i bymidterne,
- at sikre tilgængeligheden til centrene, herunder ved gode adgangs- og parkeringsforhold, gode stiforbindelser mellem boligområder og centre samt kollektiv trafikbetjening af bymidterne og bydelscentrene,
- at medvirke til skabelsen af gode og oplevelsesrige bymiljøer i og omkring centrene, herunder ved integration af kunst i bybilledet, samt
- at fastlægge indholdet og udformningen af de enkelte centre gennem lokalplanlægning i dialog med de næringsdrivende og områdets beboere.

Generelt om kommunens centerstruktur

Kommunalbestyrelsen anser det for sandsynligt, at målsætningerne kan opfyldes inden for de eksisterende centerområder. Der er således ikke overvejelser om udlæg at nye områder til centerformål. Den aktuelle og fremtidige opgave vil derimod være konsolidering af de eksisterende centre og eventuelt lokal omrokering af detailhandelsarealer med henblik på at opnå attraktive og konkurrencedygtige centerdannelser.

Det er Kommunalbestyrelsens ønske, at kommunens borgere skal have samme adgang til et alsidigt udbud af udvalgsvarebutikker, som borgerne i de andre af regionens kommuner, som vores centre konkurrerer med. Der bør derfor til stadighed være en vis rummelighed og fleksibilitet i centerområderne, således at detailhandelen har mulighed for løbende at modernisere og tilpasse sig.

Det samlede bruttoetageareal til butikker i hele kommunen, undtaget forretninger uden for centerområderne der alene handler med pladskrævende varer, må ikke overstige 150.000 m2.

Kommunalbestyrelsen vurderer, at denne rummelighed er passende til at kunne opfylde målene for centerstrukturen og den fremtidige detailhandelsudvikling. For at tilvejebringe et opdateret billede af detailhandelens omfang, sammensætning og udviklingstendenser blev der i 2009 iværksat en analyse af kommunens detailhandel. Kommuneplan 2009 fastsatte en større ramme for detailhandelsarealet, end analysen foreslog. I 2013 gennemføres en opdatering af analysen.

Inden for rammerne af den aktuelle rummelighed er der i de tre bymidter mulighed for en vis udvidelse. Fysisk er muligheden for væsentlige udvidelser af centerområderne og dermed af butiksarealet umiddelbart begrænset. Gennem de kommende års udviklingsarbejde vedrørende bymidternes fremtid vil vi identificere konkrete muligheder for udbygning.

Kommunens udvalgsvarehandel vil stadig kunne styrkes, primært ved fortsat udvikling af bymidterne og bydelscentrene.

Dagligvarehandelen er i sagens natur mere afhængig af det lokale befolkningsunderlag.

Dækningen vurderes i dag som tilfredsstillende, men det er vigtigt, at sikre velfungerende dagligvarebutikker i alle bydels- og lokalcentre. En stigende del af dagligvareomsætningen stammer fra discount-kædernes butikker, der er kernen i de lokale centre. Disse populære butikker har for alvor fået fodfæste, og mange af dem udvides for at kunne tilbyde et større varesortiment. For at imødekomme denne tendens forhøjer kommuneplanen den maksimale størrelse af lokalcentrenes butikker.

Kommunens indsats i centerområderne må fortsat samles om forbedringer af trafik og bymiljø, herunder ved bebyggelsesmæssig fortætning, forskønnelse af opholdsarealer, hensigtsmæssig parkering, tilpasset skiltning og regulering af facader. Hensynet til centerstrukturen bør indgå i Kommunens overvejelser om placering af kulturtilbud samt uddannelses- og plejeinstitutioner og anden offentlig service.

Planloven fastsætter regler for beliggenheden af butikker, der alene forhandler pladskrævende varer, herunder at Kommunalbestyrelsen kan udlægge arealer hertil uden for centerstrukturen. Kommuneplanen

fastlægger derfor bestemmelser herom.

Ballerup Bymidte

Ballerup Bymidte er kommunens hovedcenter for detailhandel, offentlig og privat service og kollektiv trafik. Bymidten har ikke status som regionalt center og kan ikke rumme de største former for udvalgsvarebutikker. Men i kraft af sin størrelse, sin butikssammensætning og udbud af service samt sit opland har det alligevel en regional betydning. Ballerup Bymidte må ikke udvikles til et egentligt regionalt center, men skal omvendt heller ikke svækkes i konkurrencen med de omkringliggende centre.

Centrets placering i et regionalt trafikknudepunkt gør, at oplandet allerede er relativt stort og i visse retninger rækker ud over kommunegrænsen. En øget regional betydning ved tilgang af nye regionale funktioner kan være ensbetydende med udvidelse af kundeunderlaget. Men Kommunalbestyrelsen er bevidst om, at det samtidig vil kunne medføre en forøgelse af trafikbelastningen og andre uønskede miljømæssige gener i Bymidten.

Fastholdelsen af Ballerup Bymidtes nuværende styrke handler ikke bare om kvadratmeter, men i høj grad også om, at handelsstanden holder sig ajour med brancheudviklingen.

Bymidten ønskes styrket som boligområde for at sikre et levende og aktivt bymiljø også uden for de almindelige butikstider. Derfor søges de eksisterende boliger i området fastholdt, ligesom flere boliger skal søges indpasset ved opførelse af ny bebyggelse.

I kapitlet om Bymiljø og byliv er det beskrevet, hvordan vi ønsker, at bymidten i fremtiden skal se ud.

Detailhandel vil kunne placeres i den centrale del af Ballerup, som vist på kortet. Det maximale bruttoetageareal til butikker i hele bymidten fastsættes til 65.000 m2.

Den hidtidige afgrænsning af Ballerup Bymidte fastholdes. Udviklingsarbejdet om bymidtens fremtid vil afklare hvorvidt der vil være behov for ændring af afgrænsningen.

Efter planlovens bestemmelser er den enkelte dagligvarebutiks maximale størrelse i bymidten begrænset til et bruttoetageareal på 3.500 m2 + 200 m2 forbeholdt personalerum.

Tilsvarende er den maximale størrelse for bymidtens udvalgsvarebutikker begrænset til et bruttoetageareal på 2.000 m2 + 200 m2 forbeholdt personalerum.

Så vidt det fysisk og trafikalt er muligt, ønsker Kommunalbestyrelsen, at større butiksenheder, der forhandler pladskrævende varer, også kan etableres i Ballerup Bymidte med henblik på at bidrage til områdets samlede tilbud. Konkret vil det dreje sig om møbelforretninger med en størrelse over 2.000 m2. Den maximale størrelse for en sådan butik fastsættes til 7.500 m2.

Skovlunde bymidte

Detailhandelen i Skovlunde Bymidte er samlet i to centerbebyggelser: Skovlunde Centret og Skovlunde Center Syd, beliggende henholdsvis nord og syd for Ballerup Boulevard. Der er ingen boliger i selve centerbebyggelserne, men store etageboligbebyggelser umiddelbart omkring centret.

Skovlunde Centrets ejer har ønske om at modernisere det ældre, fysisk nedslidte, men i øvrigt velfungerende butikscenter. Den oprindelige bebyggelsesplan sætter grænser for butiksenhedernes størrelse, og centrets opbygning stemmer ikke overens med dagens krav.

Kommunalbestyrelsen bakker op omkring fornyelsesidéen. I dialog med ejeren, centerforeningen, Lokalrådet og med inddragelse af andre interessenter i lokalområdet er der igangsat en proces, der skal belyse ønsker og muligheder for den fremtidige indretning af det centrale Skovlunde. Som led heri skal en arkitektkonkurrence belyse udviklingsmulighederne for hele området mellem stationen og byparken.

Trods tilstedeværelsen af bydelens kulturhus samt af et af kommunens større supermarkeder er udviklingen i Skovlunde Center Syd ikke optimal.

Såfremt projektet for Skovlunde Centrets fornyelse nyder fremme skal det overvejes, at søge bydelens butikker koncentreret nord for Ballerup Boulevard. Området vil i stedet med fordel kunne anvendes til nye boligformål og eventuelt til andre offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner.

Detailhandel vil kunne placeres i den centrale del af Skovlunde, som vist på kortet. Det maximale bruttoetageareal til butikker i centret fastsættes til 30.000 m2.

Den hidtidige afgrænsning af Skovlunde Bymidte fastholdes. Udviklingsarbejdet om bymidtens fremtid vil afklare hvorvidt der vil være behov for ændring af afgrænsningen.

Efter planlovens bestemmelser er den maximale størrelse dagligvarebutikker i bymidten begrænset til 3.500 m2 et bruttoetageareal på 3.500 m2 + 200 m2 forbeholdt personalerum.

Tilsvarende er den maximale størrelse for bymidtens udvalgsvarebutikker begrænset til et bruttoetageareal på 2.000 m2 + 200 m2 forbeholdt personalerum.

Så vidt det fysisk og trafikalt er muligt, ønsker Kommunalbestyrelsen, at større butiksenheder der forhandler pladskrævende varer, også kan etableres i Skovlunde Bymidte med henblik på at bidrage til områdets samlede tilbud. Konkret vil det dreje sig om møbelforretninger med en størrelse over 2.000 m2. Den maximale størrelse for en sådan butik fastsættes til 5.000 m2.

Måløv bymidte

Ligesom i Skovlunde fungerer den centrale del af Måløv som bydelens naturlige center. Også i fremtiden vil tyngden ligge langs Måløv Hovedgade. Der er fortsat en vis rummelighed, men udbygning skal ske under hensyn til bevaringsinteresserne. Handelsgaden er præget af det gamle stationsbymiljø, som ønskes styrket ved områdets fremtidige udbygning. Balancen mellem boliger, butikker og erhverv ønskes opretholdt.

For et par år siden udvidedes centerområdet med et areal mellem Måløv Byvej og jernbanen, kaldet Hindsgaulcentret. Ved nybyggeri og omdannelse af eksisterende produktionsbygninger blev der dermed skabt rammer for nye udvalgsvarebutikker, som vanskeligt lader sig indpasse i hovedgaden.

Af historiske årsager, herunder stationens beliggenhed og sammenvoksningen af Måløv og Smørumnedres boligkvarterer, har bymidten et opland, der såvel mod syd som mod nord rækker ud over kommunegrænsen ind i Egedal Kommune.

Detailhandel vil kunne placeres i den centrale del af Måløv, som vist på kortet. Det maximale bruttoetageareal til butikker i centret fastsættes til 25.000 m2. Bortset fra en beskeden udvidelse mod sydøst fastholdes den hidtidige afgrænsning af Måløv Bymidte.

Udviklingsarbejdet om bymidtens fremtid vil afklare hvorvidt der vil være behov for ændring af afgrænsningen omkring Måløvaksen, der forbinder bykvarteret Søndergård med bymidtens handelsliv.

Efter planlovens bestemmelser er den maximale størrelse dagligvarebutikker i bymidten begrænset til 3.500 m2 et bruttoetageareal på 3.500 m2 + 200 m2 forbeholdt personalerum.

Tilsvarende er den maximale størrelse for bymidtens udvalgsvarebutikker begrænset til et bruttoetageareal på 2.000 m2 + 200 m2 forbeholdt personalerum.

Så vidt det fysisk og trafikalt er muligt, ønsker Kommunalbestyrelsen, at større butiksenheder der forhandler pladskrævende varer, også kan etableres i Måløv Bymidte med henblik på at bidrage til områdets samlede tilbud. Det vil i givet fald kunne ske i Hindsgaulcentret.

Konkret vil det især dreje sig om møbelforretninger med en størrelse over 2.000 m2, men andre kategorier vil kunne tillades. Den maximale størrelse for en sådan butik fastsættes til 5.000 m2.

Bydelscentre

Der udpeges tre bydelscentre: Hedegårdens Butikscenter, Grantoftecentret og Lautrupcentret.

Det samlede bruttoetageareal i hvert af de tre bydelscentre fastsættes til 5.000 m2.

I Hedegården og Grantoften opretholdes den maximale størrelse for henholdsvis dagligvarebutikker på 2.000 m2 + 200 m2 personalerum og udvalgsvarebutikker på 1.000 m2 + 200 m2 personalerum.

Lautrupcentret er som bydelscenter særligt, derved at det betjener kommunens største koncentration af arbejdspladser, i en størrelsesorden mindst svarende til befolkningsunderlaget for bydelscentret i Skovlunde. Centret rummer kommunens største butiksenhed, et varehus på ca. 4.000 m2. Da varehuset allerede overskrider den maximale butiksstørrelse, vil det ikke kunne udvides, og der vil fortsat ikke kunne etableres større udvalgsvarebutikker i bydelscentret.

Den maximale størrelse for dagligvarebutikker fastsættes derfor til planlovens maximale grænse på 3.500 m2 + 200 personalerum, mens den for udvalgsvarebutikker er begrænset til 500 m2 + 200 m2 personalerum.

Afgrænsningen af de tre bydelscentre fastholdes som hidtil, som vist på kortene.

Lokalcentre

Der udpeges seks lokalcentre: Østerhøj, Egebjerg, Lundegården, Baltorpvej, Skovlunde Byvej og Lundebjerg.

Det er disse lokalcentres rolle, som supplement til bymidter og bydelscentre, at muliggøre en god, lokal detailhandelsforsyning. Baggrunden for at udpege lokalcentre er et kommunalt ønske om at støtte de mest hensigtsmæssigt beliggende dele af lokalforsyningen. Sikring af lokalcentrene må gives en høj prioritet, ikke mindst af hensyn til de ældre og svagt mobile befolkningsgrupper.

Dagligvarebutikker vil og skal fortsat være den væsentligste del af lokalcentrenes tilbud, men de kan også rumme mindre udvalgsvarebutikker og forskellige serviceerhverv.

Lokalcentrene er nøje afhængige af størrelsen på det nære befolkningsmæssige opland.

Antallet og placeringen af lokalcentre bør derfor overvejes kritisk og om nødvendigt ajourføres.

Det samlede bruttoetageareal for lokalcentrene tilknyttet de to bykvarterer: Østerhøj og Egebjerggåd fastsættes til 3.000 m2 i hver. I de fire mindre lokalcentre fastsættes det samlede bruttoetageareal til 1.500 m2 i hver, hvilket muliggør indpasning af en tidssvarende dagligvarebutik.

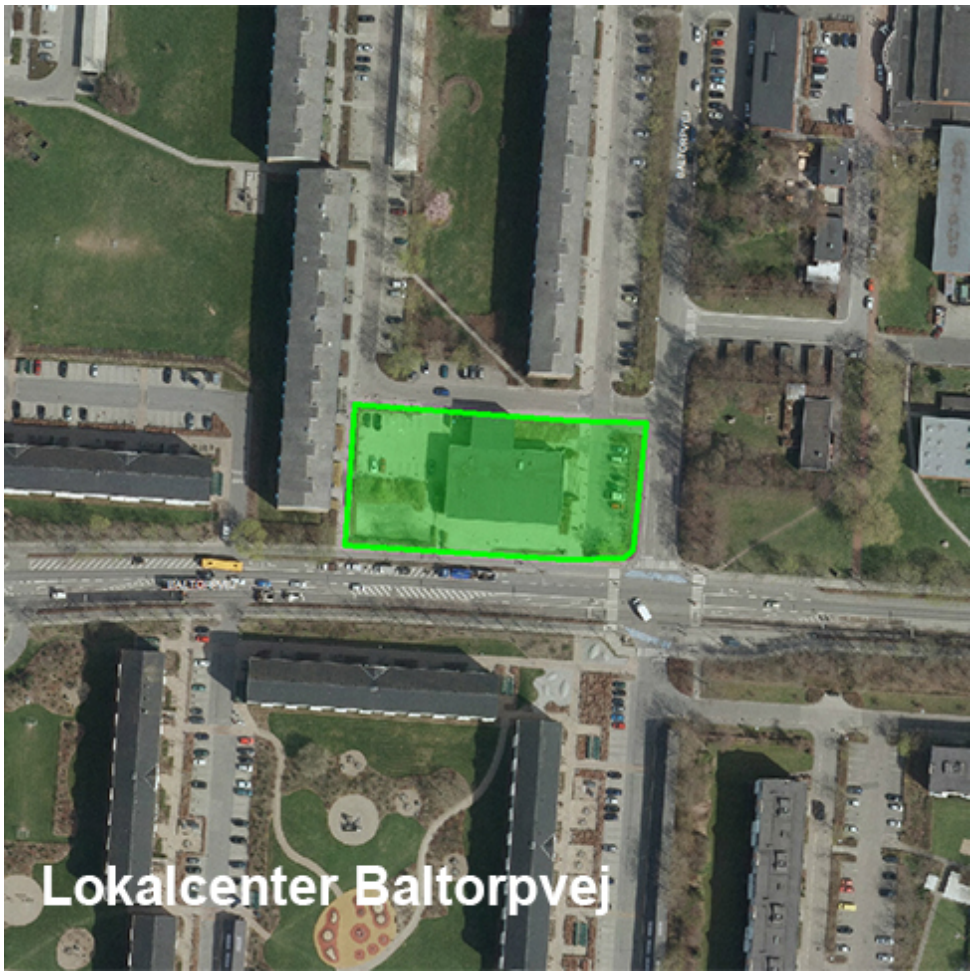
Den maximale størrelse for dagligvarebutikker i lokalcentrene fastsættes til 1.000 m2 + 200 m2 personalerum, mens den for udvalgsvarebutikker er begrænset til 250 m2 uden mulighed for yderligere personalerum.

Afgrænsningen af de seks lokalcentre er vist på kortene.

Lokalcenter Østerhøj

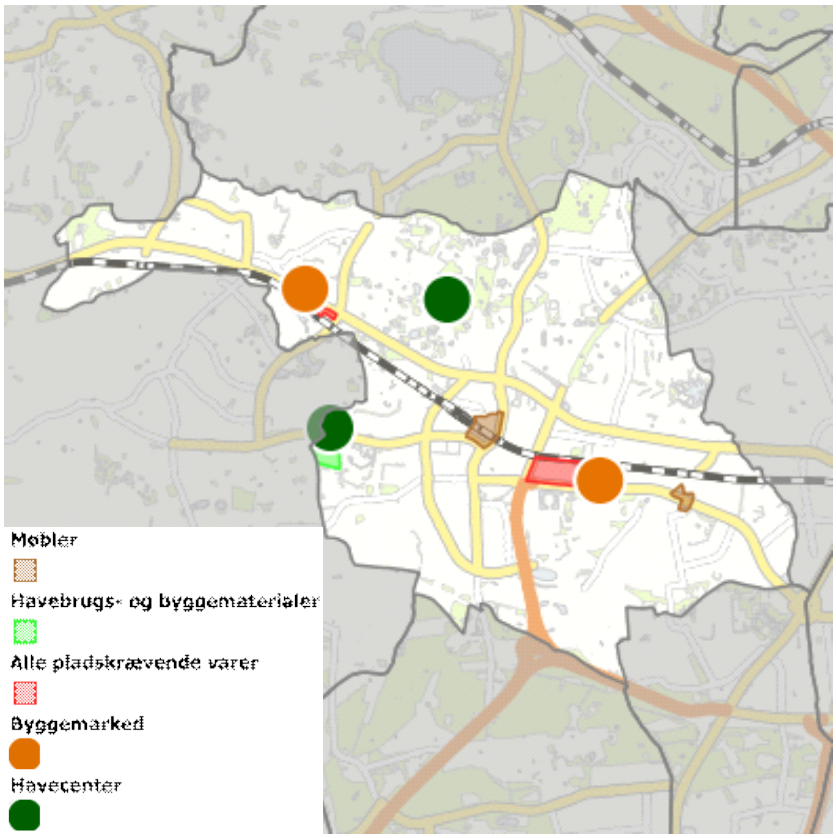
Lokalcenter Egebjerggård

Lokalcenter Lundegården


Lokalcenter Baltorpvej

3 4

Handel med pladskrævende varer



Planloven har skærpede bestemmelser om lokalisering af forretninger, der alene handler med pladskrævende varer. De pågældende kategorier, der udtrykkelig er nævnt i loven er: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt – i visse situationer – møbler.

Alle andre varekategorier er omfattet af de almindelige bestemmelser om udvalgsvarehandel.

Der udpeges særlige områder, som vist på kortet på næste side, hvor forretninger, der handler med de pladskrævende varekategorier kan lokaliseres. Der fastsættes ikke en særlig kommunal ramme for det maximale bruttoetageareal til denne slags butikker.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendomme hvorfra der i dag drives handel med pladskrævende varer vil kunne fortsætte på de betingelser, de har i dag, mens større udvidelser og etablering af nye aktiviteter henvises til de særligt udpegede områder.

I erhvervsområdet omkring Tempovej og Energivej samt i erhvervsområdet mellem Måløv Byvej og jernbanen ved Måløv Station og Hindsgaulcentret vil alle kategorier, herunder handel med biler og campingvogne, i princippet kunne etableres.

Den maximale størrelse for sådanne forretninger fastsættes til 5.000 m2.

I erhvervsområdet ved Yderholmen vil der kunne ske handel med grus, sten - og betonvarer, med tømmer og byggematerialer samt med planter og

havebrugsvarer.

Handel med planter og havebrugsvarer vil kunne lokaliseres i erhvervsområderne ved Måløv Byvej, ved Yderholmen samt ved Tempovej og Energivej. Den maximale størrelse for sådanne forretninger fastsættes til 5.000 m2.

Handel med planter og havebrugsvarer vil i øvrigt kunne opretholdes på dertil udpegede landzoneejendomme ved Baltorpvej og Jonstrupvej, hvor der i dag drives planteskole med egenproduktion. Generelt skal muligheden for erhvervsmæssige aktiviteter i landzone, bortset fra jordbrugserhverv, begrænses. Sålænge der imidlertid kan påvises en kobling mellem lokal egenproduktion af planter og salg af havebrugsvarer, giver det mening på særlige vilkår at tillade denne form for detailhandel uden for de dertil indrettede erhvervs- eller centerområder.

Det skal derfor bemærkes, at der på ejendommene i landzone forudsættes zonetilladelse og eller lokalplanlægning baseret på de konkrete forhold, og at der kun vil kunne tillades opførelse eller indretning af et salgsareal på op til 2.000 m2.

Handel med tømmer og byggematerialer vil kunne opretholdes på dertil udpegede ejendomme ved Jørgen Andersens Vej og Tempovej, og i øvrigt lokaliseres i erhvervsområderne ved Måløv Byvej samt Tempovej og Energivej.

Størrelsen af den særlige del af et sådant byggemarked, som rummer varer der ikke er særligt pladskrævende, må ikke overstige 2.000 m2.

Større møbelforretninger søges først og fremmest lokaliseret i de tre bymidter, hvorfor der i erhvervsområdet ved Tempovej og Energivej ikke vil kunne tillades nyetableringer.

Den maximale størrelse for møbelforretninger i Ballerup Bymidte fastsættes til 7.500 m2 mens den i Skovlunde og Måløv Bymidter fastsættes til 5.000 m2.

Andre butikker uden for centerstrukturen

Gennem regionplanlægningen blev der åbnet mulighed for etablering af butikker som led i udviklingen af Ballerup Idrætsby, et funktionsintegreret bykvarter der udover idræts- og fritidsfaciliteterne skal rumme boliger, hotel og idrætsrelaterede erhverv.

Den gældende lokalplan åbner mulighed for et samlet bruttoetageareal til detailhandel på 2.500 m2. Den maximale størrelse for dagligvarebutikker er fastsat til 300 m2. For udvalgsvarer gælder, at der kan etableres én butik på 800 m2, mens øvrige enheder ikke må overstige 300 m2.

Nuværende butikker og servicefunktioner uden for lokalcentrene skal i øvrigt kunne fortsætte på de betingelser, de har i dag, mens større udvidelser og etablering af nye aktiviteter bør henvises til de udpegede centerområder, herunder bydels- og lokalcentrene.

I henhold til planloven kan der uden for centerstrukturen etableres lokale dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 1.000 m2. Men i betragtning af hvor mange bydels- og lokalcentre der er udpeget her i kommunen, ser Kommunalbestyrelsen ingen grund til at tillade så store butikker placeret tilfældigt i byens kvarterer, hvor de især vil konkurrere med butikker i lokalcentrene.

Den maximalt tilladte butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker uden for centerstrukturen fastsættes derfor til 200 m2 uden mulighed for tillæg til personalerum.

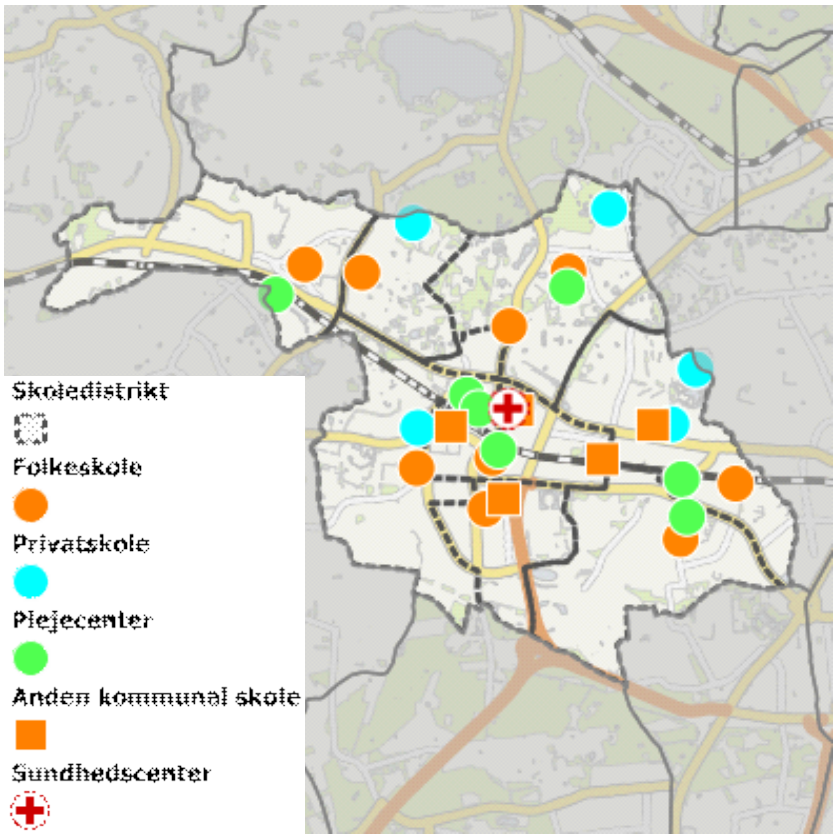
På hovedparten af benzinstationerne er der i dag indrettet kiosklignende servicebutikker med et vist sortiment af dagligvarer. Benzinstationerne er placeret optimalt i forhold til de store veje, men ligger sjældent hensigtsmæssigt i forhold til at kunne varetage rollen som lokalcenter. Den maximale størrelse af disse butikker fastsættes derfor ligeledes til 200 m2.

Undtagelsen er S-stationerne Kildedal og Malmparken, der ikke er beliggende i et centerområde, hvor etablering af større butiksenheder umiddelbart er mulig, men hvor det vil være hensigtsmæssigt at kunne tilbyde indkøbsmulighed for et stort antal pendlere. Ved Malmparken åbnes derfor mulighed for etablering af en dagligvarebutik med en størrelse svarende til lokalcentrene. I området syd for stationen har der tidligere været en lokalcenterudpegning.

Ved Kildedal opretholdes den generelle begrænsning indtil en mere detaljeret planlægning har belyst mulighederne for indpasning af butiksformål.

Privatkunde-orienteret udvalgsvarehandel med produkter af virksomheders egen fremstilling vil kunne placeres i udvalgte dele af kommunens erhvervsområder, når butiksarealets størrelse ikke overstiger 200 m2. Samme grænse vil også være gældende for tilladelse til indretning af såkaldte gårdbutikker i landzonen, eksempelvis Grantoftegård i Pederstrup.

Den offentlige service



Kommunens vision er at satse på mennesker. Vi vil skabe nærhed og tryghed om den enkelte og skabe mulighed for et sundt liv med fysisk og psykisk trivsel for alle. Vi vil være Danmarks sunde og socialt ansvarlige kommune.

Der er bred enighed om, at vi i Ballerup Kommune fortsat har til hensigt at levere kerneydelser med høj kvalitet, det være sig inden for børnepasning, uddannelse, sundhed, forebyggelse, ældrepleje og lignende.

Fra rådhuset på Hold-an Vej og fra institutioner og tekniske anlæg mm. på hundredvis af andre adresser rundt om i kommunen yder tusinder af medarbejdere deres indsats for at Ballerup Kommune er velfungerende og et godt sted at bo og leve.

Børneinstitutioner

Kommunalbestyrelsens Børnepolitik og institutionspolitiske mål er med til at sætte rammerne for kommunens dagtilbud. Kommunen tilbyder en række tilbud om pasning og rummer et fintmasket net af institutioner.

Ballerup Kommune garanterer plads til alle børn mellem 0 og 18 år, som har behov for et dagpasnings- eller fritidstilbud. Tilbuddet omfatter dagpleje, vuggestue, børnehuse, fritidshjem, fritidsordning samt byggelegeplads og klub.

I kommunen som helhed forventes frem til 2020 et stigende antal 0-5 årige børn. Stigningen i det samlede børnetal dækker over forskellige udviklingstræk i de kommunens bydele og distrikter.

Således forventer vi et stigende børnetal i skoledistrikterne Grantoften og Hede-Magleparken i de kommende år. I Måløv forventer vi modsat tidligere år et faldende børnetal, og det tilsvarende forventer vi i skoledistrikt Højager.

Denne udvikling kan forklares ved, at børnefamilier i stigende grad end tidligere bliver i lejede boliger og i mindre grad flytter i ejerbolig/parcelhus. Udviklingen i børnetallet følges nøje, og bydel for bydel justeres kapaciteten efter behov.

Udarbejdelsen af moderniseringsplaner for kommunens daginstitutioner fortsættes. Formålet er at tilvejebringe en koordineret plan for opgradering af institutionernes fysiske rammer samt for den fremtidige tilpasning og udbygning af kapaciteten. Udover at sikre nutidige rammer, i såvel de kommunalt ejede som de lejede institutioner, skal planen understøtte den ny daginstitutionsstruktur.

De planlagte moderniseringer søges gennemført i takt med at de økonomiske vilkår og rammer muliggør det. Indsatsen vedrørende renovering og sikring af legepladserne ved skoler og institutioner videreføres.

Fritidsordninger (BFO'er) er forbeholdt børn fra børnehaveklasse til og med 3. klasse, som er omfattet af kommunens pasningsgaranti. Sammen med distriktets skole udgør fritidsordningen nu én organisatorisk enhed. Hvor det er muligt og relevant søges BFO'er integreret på skolerne ved fælles lokaleudnyttelse.

For de større børn har Kommunen 7 klubber og 6 byggelegepladser, som tilbyder et væld af forskellige aktiviteter. I første halvdel af planperioden vil der, især i Måløv, være et stigende behov for klubpladser.

Skoler

Komunalbestyrelsens vision for fremtidens skole: ”Skole med vilje” – en højtpræsterende og skabende skole, sætter rammerne for det fælles skolevæsen og for de enkelte skolers virksomhed. Visionens formål er at styrke den røde tråd i de politiske beslutninger og inspirere skolernes langsigtede og innovative udvikling.

Visionen har tre mål: At alle børn lærer optimalt i skolen. At alle skaber fællesskaber i skolen. Og at skolen mestrer fornyelse.

Den fælles folkeskole i Ballerup Kommune er en enhedsskole, der bygger på ligeværd og fællesskab samtidig med, at undervisningen tager udgangspunkt i det enkelte barn.

Den enkelte skole har ansvaret for undervisningens kvalitet og fastlægger ndervisningens organisering og tilrettelæggelse.

Kommunen rummer i dag ni folkeskoler, der som kerner i de lokale områders daglige liv er en vigtig brik i kommunens hovedstruktur.

I kommunen som helhed forventes et faldende elevtal frem mod 2020 (ca. 3,5 pct.). Men ligesom på daginstitutionsområdet viser prognoserne, at der er forskellige udviklingstræk i kommunens bydele og distrikter. Således forventer vi markante fald i elevtallet i skoledistriktere Egebjerg, Højager og Østerhøj, hvorimod der forventes en stigning i elevtallet i distrikt Rugvænget. Behovet for ekstra kapacitet vil derfor påvirke skoler, BFO’er og klubber med et forskelligt tidsperspektiv. Vurderingen er, at der i planperioden vil blive ledig lokalekapacitet på visse skoler. Der vil derfor fortsat blive arbejdet for, at faciliteterne på skolerne gøres tilgængelige for alternativ anvendelse, herunder også til brug for distriktets fritidsklubber og foreningsliv i øvrigt.

Der er udarbejdet moderniseringsplaner for samtlige folkeskoler, og også her gælder det, at moderniseringerne søges gennemført i takt med at økonomien tillader det.

Fysisk forventes ændringerne at kunne ske inden for de pågældende planområders eksisterende afgrænsninger, med undtagelse af Østerhøjskolen hvor området udlagt til offentlige formål udvides mod vest for at give plads til skolens udendørs faciliteter.

Skolernes udeområder bør løftes for at sikre udfordrende bevægelsesmiljøer, der ansporer til fysisk aktivitet. Det bør sikres, at der er fokus på udfordringer for alle elever.

Foruden de ni almenskoler er der i Ballerup Kommune to specialskoler: Kasperskolen og Ordblindeinstituttet, begge beliggende på Baltorpvej. Kasperskolen har en afdeling på Lautrupgård. Begge skoler optager elever fra andre kommuner.

Ungdomsuddannelsescentret Maglemosen for børn, unge og voksne med særlige behov har hjemme på Magleparken, for sent ankomne, unge indvandrere har kommunen etableret et undervisningstilbud: Unge2 projektet, der er beliggende i en erhvervsejendom på Malmparken.

Kommunen samarbejder med Herlev Kommune om den selvejende institution Ballerup-Herlev Produktionshøjskole, der også har til huse på Lautrupgård.

Ud over folkeskolerne ligger der i kommunen fire privatskoler: Den lille Skole ved Hareskoven, Ballerup Ny Skole, Thomasskolen og Michael Skolen, og en femte er i støbeskeen.

I en årrække har der været arbejdet med tanken om etablering af en idrætsefterskole, som er planlagt placeret i Ballerup Idrætsby og der vil kunne nyde gavn af Kommunens mange sportsfaciliteter.

Hertil kommer en række videregående uddannelsesinstitutioner, der er omtalt i kapitlet om Erhverv og uddannelse.

Beskæftigelse

Det er Kommunalbestyrelsen mål, at alle erhvervsaktive borgere har et arbejde. Den aktive indsats over for de ikke-forsikrede ledige samt sygedagpengemodtagere, der bor i kommunen, bygger på de værdier, principper og regler, der er gældende i kommunens beskæftigelsespolitik, erhvervspolitik og integrationspolitik.

Jobcenter Ballerup på Baltorpvej er borgernes indgang til arbejdsmarkedet. Her tilbydes råd og vejledning til ledige, herunder kompetenceafklaring, hjælp til jobsøgning og jobformidling.

Sundhed og forebyggelse

Kommunalreformen har medført en væsentlig forøgelse af kommunernes opgaver på sundhedsområdet. Kommunalbestyrelsens Sundhedspolitik beskriver den overordnede ramme for Ballerup Kommunes indsats og skal ses i sammenhæng med vore andre politikker, såsom bypolitikken, børnepolitikken, ældrepolitikken, frivillighedspolitikken, kulturpolitikken og den kommende bruger-pårørende politik.

Det ligger Kommunalbestyrelsen meget på sinde, at borgerne i Ballerup Kommune har mulighed for at udvikle sunde vaner i barneårene og fastholde dem livet igennem. Ballerup Kommune arbejder ud fra WHO´s brede sundhedsbegreb, hvor det anerkendes, at sundhedstilstanden bl.a. påvirkes af uddannelsesforhold, sociale forhold og øvrige socioøkonomiske forhold. Som en konsekvens af dette er tilgangen *Sundhed som middel* til at nå andre mål i livet den anvendte metode. Dette er også baggrunden for Kommunalbestyrelsens vision om koblingen mellem det grønne og det sunde: ”Grøn puls – Sund Puls”.

Kommunen satser derfor på at gøre sunde vaner til en helt naturlig del af borgernes hverdag. Sundhed er en del af kulturen i Ballerup Kommune. Det er et fælles ansvar, hvor alle forpligter sig - både individet, familien, netværket og kommunen - til at fremme og udvikle sundheden hos det enkelte menneske og i fællesskabet. Gennem forebyggelse og sundhedsfremme vil Kommunen og udvikle sunde miljøer, gode levevaner og livskvalitet for hver eneste borger.

I de kommende år vil udviklingen indenfor sundhedsområdet i Ballerup Kommune blive påvirket af udviklingen af Kommunernes Landsforenings strategi vedrørende Det Nære Sundhedsvæsen. Ballerup Kommune vil følge op på strategien via konkrete indsatser indenfor de relevante afdelinger. I udviklingen af det nære sundhedsvæsen er det væsentligt at inddrage borgernes egne ressourcer og civilsamfundets organisationer.

Borgerne er ikke passive modtagere af sundhedsydelser, men aktive deltagere i kortere og længere forløb.

I bymidten, tæt på rådhuset, er der etableret et SundhedsHus, hvor borgerne tilbydes livsstilsfremmende aktiviteter samt rehabiliteringsindsatser. Sundhedshuset samarbejder blandt andet med patientforeninger, klubber og frivillige foreninger, ligesom en række eksisterende sundhedsmæssige opgaver inden for træning og rådgivning er placeret i huset.

Også kommunens plejecentre understøtter den sundhedsfremmende indsats. På plejecentrene forefindes der fysioterapier og ergoterapier, der anvendes til genoptræning. Tilsvarende er der på udvalgte plejecentre sygeplejeklinikker, der betjener selvstændigt boende borgere, som kan transportere sig til klinikkerne. På plejecentrene Lindehaven og Sønderhaven er der korttidsboliger, der i stort omfang tilgodeser et behov for fysisk rehabilitering og genoptræning.

Ældrepleje

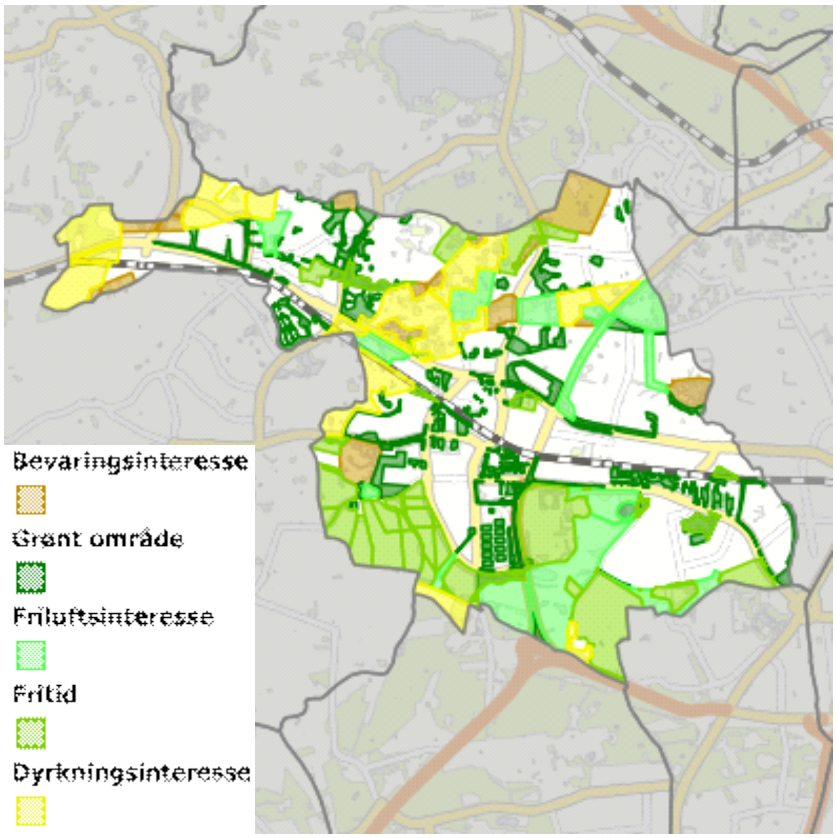
Kommunalbestyrelsens Ældrepolitik beskriver den overordnede ramme for Ballerup Kommunes indsats på ældreområdet og skal ses i sammenhæng med vore andre politikker, såsom bypolitikken, boligpolitikken, handicappolitikken, kulturpolitikken og frivillighedspolitikken.

Kommunen rummer i dag syv plejecentre, hvoraf et ligger i Måløv, et i Egebjerg, to i Skovlunde og tre i Ballerup. Nyest er plejecentret Sønderhaven i Måløv, der blev ibrugtaget ved årsskiftet 2012/13. Det er større enheder, der ligesom folkeskolerne er medvirkende til lokalområdernes identitet og derfor er en væsentlig del af kommunens hovedstruktur.

Plejecentrene Rosenhaven, Lindehaven og Kirstinehaven har for nylig gennemgået en større ombygning og udvidelse. Plejecenter Lindehaven har de mindste boliger, hvorfor en del af boligerne anvendes til korttids- og genoptræningsophold.

Behovet for plejehjemspladser stiger de kommende år. Trods udbygningen vil vi ikke fuldt ud kunne imødekomme de kommende års behov. Det vurderes, at der vil være behov for en udbygning senest år 2020. Der skal derfor reserveres areal til endnu et plejecenter, som med fordel kan placeres i det centrale eller sydlige Ballerup. Af hensyn til rekrutteringen af plejepersonale, vil en stationsnær beliggenhed være at foretrække. I kommuneplanen vil der i en række af bydelens områder til offentlige formål blive reserveret rummelighed til et plejecenter med 50 – 60 boligenheder svarende til den størrelse de fleste af kommunens plejecentre har.

Den grønne struktur



I Ballerup kommune er sammensætningen, fordelingen og kvaliteten af de grønne byrum, de grønne forbindelser og det åbne land, en ligeså vigtig ressource for udviklingen og fastholdelsen af borgernes trivsel, sundhed og fritidsmuligheder som bebyggelsesstruktur og anden infrastruktur. Dette kapitel beskriver derfor hvorledes Kommunalbestyrelsen ønsker at sikre og udvikle mulighederne for rekreative oplevelser og muligheder for motion og anden aktivitet i forbindelse de grønne områder, de grønne forbindelser og det åbne land der sammen udgør Ballerup Kommunes grønne hovedstruktur.

Et grønt byrum er et sted i, eller i tilknytning til et byområde. Et sted hvor man kan slå sig ned og samle tankerne, eller gøre noget aktivt som at spille bold, lege osv. Grønne byrum er: Byparker, naturparker, torve, pladser, gågader, stilleveje, grønne områder og små anlæg tilknyttet boligbebyggelse, idrætsanlæg, kirkegårde og grønne kulturmiljøer/kulturspor – f.eks. kirkeomgivelser, bondehaver, gadekær og allé-plantninger.

En grøn forbindelse er en indholdsrig og sammenhængende forbindelse mellem byen og den omgivende natur. Knytter forbindelsen sig til et vandløb taler vi også om ”blå forbindelser”. Grønne og blå forbindelser er både for mennesker og for dyr.

Det åbne land er i stort omfang offentligt tilgængeligt og indeholder muligheder for friluftsliv og landskabs-, kultur- og naturoplevelser.

Sammen med Ballerup Kommunes fine beliggenhed, mellem Hareskoven

mod nord og Vestskoven mod syd, giver den grønne hovedstruktur kommunens borgere mulighed for mange forskelligartede, rekreative oplevelser.

Vision 2020: Grøn puls – sund puls

I processen frem mod formuleringen af Vision 2020 bidrog mange borgere med værdifulde indlæg om den vigtige sammenhæng mellem det grønne og det sunde - derfor temaet Grøn Puls - Sund Puls.

Det sunde valg skal være det lette valg i hverdagen. Sundhedsprofilen over borgerne i Ballerup Kommune peger blandt andet på, at borgerne i kommunen vejer lidt for meget og rør sig lidt for lidt.

Derfor er blandt andet fysisk aktivitet udpeget som indsatsområde i den vedtagne sundhedspolitik og udmøntes i konkrete aktiviteter i Ballerup Kommunes Folkesundhedsprogram, hvor der blandt andet er fokus på etablering af sundhedsfremmende udemiljøer.

Dertil kommer, at Ballerup Kommune har en klar idrætspolitisk strategi, der som ét af sine hovedformål har at sikre borgere – uanset forudsætninger – adgang til såvel formelle som mere uformelle og tilgængelige idræts- og fritidsanlæg og –muligheder.

Disse indsatser skal den grønne hovedstruktur understøtte blandt andet via sammenhængende stinet, spændende byrum og tilgængelige grønne arealer i det åbne land for dermed at give borgerne nem adgang til muligheder for motion og fysisk udfoldelse i trygge og sikre omgivelser.

I Ballerup Kommune er sundhed dog ikke udelukkende fysisk sundhed men handler også om borgernes trivsel og mentale velfærd. I den sammenhæng spiller indretningen af grønne frirum med mulighed for at koble af fra den hektiske hverdag en stor rolle.

Grøn Puls - Sund Puls er dermed et vigtigt omdrejningspunkt for at realisere Kommunalbestyrelsens ambitiøse mål om at være Danmarks Sundeste Kommune.

Grøn plan

Gennem årene er der taget mange grønne initiativer, og der har været igangsat mange projekter om grønne områder både i byområderne og i det åbne land. For i fremtiden at sikre denne praksis er der udarbejdet en Grøn Plan, der tager udgangspunkt i den grønne struktur. Grøn Plan er at betragte som en sektorplan, der udmønter og konkretiserer kommuneplanens mål og retningslinier.

Den grønne plan afdækker og afvejer aktuelle eller potentielle behov for flere rekreative anvendelser og aktiviteter, herunder muligheder for motion, naturgenopretning, landskabspleje m.m.

Den grønne plan illustrerer og beskriver på et konkret niveau den grønne strukturs tilstand og beskriver herpå de udviklingsmuligheder og potentialer, for forbedringer af den grønne struktur de steder, det måtte være nødvendigt.

Sammen med kommuneplanen skal den grønne plan anvendes til at vægte rekreative værdier og naturværdier i forbindelse med byfornyelse og byomdannelse og ved planlægningen og forvaltningen af det åbne land. Fremover skal den grønne plan sammen med kommuneplanen indgå som en del af kommunens administrationsgrundlag i forbindelse med planlægning, myndighedsopgaver, klimamål, vandmiljømål, drift og naturpleje.

Den grønne plan er ledsaget af en årlig handlingsplan, der hvert år identificerer nye indsatsområder, hvori der, ud fra målsætninger opstillet i kommuneplanen og den grønne plan, skal gøres en særlig indsats. Den grønne plan opdeler den grønne struktur i 3 dele:

- De grønne byrum
- De grønne forbindelser
- De grønne kiler og det åbne land

Samme opdeling er også anvendt i denne kommuneplan. Den grønne plan er en sektorplan, der indgår som baggrundsmateriale for kommuneplanlægningen, og den grønne plans vision og målsætninger er indarbejdet i kommuneplanen.

Målsætninger for den grønne struktur

Det er Kommunalbestyrelsens overordnede mål for den grønne struktur:

- at de grønne byrum skal tilbyde mulighed for motion, ophold, aktiviteter og naturoplevelser tæt på boligen, arbejdspladsen og institutionen, og at tilgængeligheden til byrummene skal være nem og sikker,
- at de grønne forbindelser giver mulighed for mennesker, dyr og planter at færdes og spredes mellem de grønne byrum og mellem de grønne byrum og det åbne land, og at dette kan være via grønne bånd, separate stier, vandløb og mindre sammenhængende beplantninger, samt
- at anvendelsen af det åbne land sker på baggrund af en afvejning mellem beskyttelse og benyttelse, hvor borgernes behov for rekreative oplevelser og naturoplevelser afvejes med de landskabs-, natur- og kulturværdier der har brug for beskyttelse.

De grønne byrum

Ballerup Kommunes grønne byrum giver borgeren mulighed for rekreative oplevelser nær boligen, institutionen og arbejdspladsen. Især børn og ældre har glæde af de nærrekreative tilbud, hvilket betyder at de grønne byrum skal ligge tæt på boligen eller institutionen, og at adgangen og tilgængeligheden skal være nem og sikker.

De grønne byrum er hovedsageligt beliggende i byområderne, men kan også findes som naturparker, der hvor det åbne land grænser op til byområderne. Naturparkerne er til gavn såvel for borgernes rekreation som for plante- og dyrelivet. Der er etableret en række naturparker i tilknytning til kommunens bydele.

De grønne byrum skal opfylde mange forskellige behov og udmærke sig ved variation i størrelse, indhold, form og udtryk, afhængigt af det behov der måtte være i lokalområdet.

Oplevelsen af forskelligartede grønne områder gør ophold i og bevægelse mellem de forskellige dele af byområderne til en god oplevelse.

Hvor de fleste typer af byrum er offentlig tilgængelige og byder på mere uorganiserede muligheder for fritidsaktivitet, er de egentlige idrætsanlæg oftest forbeholdt organiseret fritidsaktivitet. For at kunne udnytte idrætsanlæggende på en bedre måde, så muligheden for selvorganiserede fritidsaktiviteter tilgodeses, skal idrætsanlæggene for fremtiden skabe rammerne for mere fleksibel anvendelse, og derved tiltrække mere forskelligartede brugergrupper. I modsætning til den organiserede idræts meget specifikke formkrav, er kravene til disse aktivitetsmuligheder måske af mere uformel karakter. Dette kunne evt. være mindre fodboldbaner, mål man kan flytte rundt på osv.

Det er Kommunalbestyrelsens mål i forbindelse med planlægningen for de grønne byrum:

- at sikre nærhed til grønne byrum med oplevelser, aktiviteter og mangfoldighed,
- at styrke flersidig anvendelse af de grønne byrum, så de kan være med til at realisere intentionerne i Sund Puls og Folkesundhedsprogrammet,
- at sikre muligheden for den mere uformelle idrætslige udfoldelse ved placering af passende anlæg såsom naturlegepladser og udendørs træningsanlæg efter kinesisk forbillede (som Ni hao Wuxi Pladsen i Måløv),
- at der skal være særligt fokus på de grønne områder på over 2 ha, der benyttes og kan benyttes af mange borgere,
- at afstemme kvaliteten i hvert byrum efter størrelse, form og indhold,
- at bevare og styrke byens grønne islæt, bl.a. ved beplantning, belægning og andet byinventar og ved at gøre vand til en større del af bybilledet.
- at opfordre til liv i byen og skabe rammerne for aktiviteter og udfoldelsesmuligheder for alle aldersgrupper,
- at samarbejde med borgerne, boligselskaberne og erhvervslivet om grønne byrum,
- at holde byrummene rene, samt
- at sikre alsidighed - natur og by, ro og aktivitet, lille og stor plejeindsats indenfor samme bydel afhængigt af lokalområdets

behov.

I de kommende år skal der gøres en større indsats for byens grønne områder, herunder de centrale gader og pladser. Indsatsen skal ses som led i ønsket om en generel forskønnelse af bybilledet, hvor man gerne vil have et stærkere grønt udtryk.

Der skal således oprustes på driftsområdet så byområderne kan fremstå grønne. Dette være sig i de eksisterende grønne byrum, på gader og torve samt i erhvervs- og boligområder.

Udover rekreative opholdsarealer for den voksne befolkning, skal der på centralt beliggende steder i bydelene åbnes mulighed for etablering af legepladser. Rundt omkring i kommunen vil Kommunalbestyrelsen derfor forsøge at etablere nye lege- og aktivitetspladser - enten i tilknytning til den eksisterende grønne struktur eller indpasset på egnede steder på byens pladser og veje.

Som led i projektet om styrkelse af Ballerup Bymidte arbejdes der bl.a. med at synliggøre de områder, der kan fortættes, forskønnes og udvikles til gode pladser og rum til ophold og udfoldelse. Det skal ses som et ønske om en generel forskønnelse af bybilledet og signalerer en ændret holdning til, hvordan vi bruger vores byrum og pladser. En ny kurs som er affødt af Kommunens fokus på sundhed og trivsel.

På baggrund af en arkitektkonkurrence er første etape af Måløv Aksen virkeliggjort. Målet har været at sammenbinde Måløv Hovedgade (bibliotekstorvet) med det nye boligområde Søndergård (stationen), bl.a. ved en opgradering af stiforbindelsen under S-banen. Det har samtidig været Kommunens ønske, at forbindelsen markeres som en grøn byrumsforbindelse med rum til fysisk udfoldelse og rekreativt ophold.

I forbindelse med realiseringen blev der udarbejdet et sideløbende projekt for ”krogrunden” i Måløv, der ligger ud til gågaden Stationsvejer omdannet til et attraktivt grønt byrum med opholds- og legemuligheder.

Boligbebyggelsernes interne, grønne områder opfylder en væsentlig del af borgernes nærrekreative behov, men behandles ikke særskilt i kommuneplanen.

De grønne forbindelser

De grønne forbindelser giver mulighed for mennesker, dyr og planter at færdes og spredes mellem de grønne byrum og mellem de grønne byrum og det åbne land. Dette kan være via grønne bånd, separate stier, vandløb og mindre sammenhængende beplantninger. Knytter forbindelsen sig til et vandløb, så karakteriseres det som en blå forbindelse.

Sammenhængende grønne hovedtræk søges udviklet. Dels mellem bydelene med forbindelse til det åbne land. Dels gennem bydelene, som karakteristiske passager i byens forskellige kvarterer.

Det er Kommunalbestyrelsens mål i forbindelse med planlægningen for de grønne forbindelser:

- at skabe nye og styrke eksisterende grønne og blå forløb mellem byen og det åbne land så mennesker, dyr og planter kan vandre/spredes helt ind i byrummet såvel som ud i det åbne land,
- at tilgængeligheden til det åbne land forbedres ved udbygning af det eksisterende lokale og regionale stinet,
- at ”lukke huller” i de grønne forbindelser og skabe sammenhæng mellem afbrudte Strækninger,
- at arbejde med det grønne udtryk langs store og mindre veje og stier, samt
- at have særligt fokus på at nedbringe effekten, hvor større trafikanlæg udgør store barrierer for færdsel og spredning.

I Ballerup forløber et grønt strøg fra Hareskoven gennem Egebjerg, tværs over Hjortespringkilen til Digterparken.

Centralt i Ballerup strækker et grønt strøg sig fra Damgårdsparken og Rådhuset gennem gågaden og de dertil knyttede torverum og pladser. På den anden side af jernbanen fortsættes forløbet fra friarealet ved Baltoppen ad stien til Pederstrup landsby.

Lautrupgård præges af store, grønne bælter med forbindelse til Hjortespringkilen og Sømosen.

I Skovlunde er byparken placeret centralt. Et grønt strøg gennem Gl. Skovlunde og gadekæret forbinder byens grønne områder med Harrestrup Ådal.

I Måløv fastholdes det øst-vestgående parkbånd fra Måløvkilen og Østerhøj, gennem byen og Måløv Naturpark, til landskabsområdet mod nordvest. En afstikker fra bymidten skaber forbindelse til Møllemosen mod nord.

Langs veje og stier gennem byområderne i øvrigt, skaber beplantningen grønne forbindelser til de tilstødende boligområder.

Kommunen har gennem årene flere steder med held anvendt skovplantninger som sammenhængende, strukturgivende element i by- og landskabsplanlægningen. Denne praksis vil blive videreført.

I forbindelse med S-banens udbygning blev der etableret et antal faunapassager. Kommunen vil arbejde for at sikre tilsvarende forbindelser på tværs af andre store trafikårer.

Kommunens strategiske opkøb af enkeltejendomme vil kunne understøtte virkeliggørelsen af planintentionerne såvel for de grønne forbindelser som

for det åbne land i øvrigt.

Lokale og regionale rekreative stier

De lokale og regionale rekreative stier er vigtige rekreative forbindelser ikke alene i Ballerup Kommune, men i hele Hovedstadsregionen. De rekreative ruter kan have forskellig karakter, f.eks. som separate grus- og asfaltstier, cykelstier langs med veje, gangstier i byerne m.v.

I forbindelse med den grønne struktur, betragtes de regionale og lokale stier som et rekreativt tilbud, der gør det muligt på en sikker og nem måde at færdes mellem regionens grønne hovedtræk og de lokale grønne områder her i kommunen.

Ballerup Kommune har udarbejdet en cykelpolitik. En af målsætningerne er, at kommunens borgere med fordel skal kan bruge cyklen til at udforske de grønne områder og kulturelle tilbud. Ballerup Kommune vil med synlig afstribning, fornuftig aftenbelysning og enkle rene skilte sikre, at der på nem vis kan findes vej til natur-, kultur- og motionsoplevelser.

Det åbne land

Det åbne land udgør både en stor rekreativ værdi for borgerne i Ballerup Kommune, og i høj grad også for borgerne i Hovedstadsområdet. Det åbne land er derfor under et stort pres, og visse steder er der eksempler på uheldig arealanvendelse eller uheldig placeret bebyggelse.

Både beskyttelsesinteresser der knytter sig til landskabs-, natur- og kulturværdierne, samt de lokale og regionale rekreative interesser, skal danne grundlaget for Ballerup Kommunes fremtidige prioritering i forbindelse med planlægning, forvaltning og udvikling af det åbne land. Kommuneplanen har formuleret nye retningslinier og revideret de dertil hørende udpegninger.

Der skal foretages afvejninger mellem benyttelsen og beskyttelsen, så der opstår en hensigtsmæssig udvikling og anvendelse af det åbne land.

Det åbne land opdeles i områder til friluftsformål, støtte for friluftslivet, områder med dyrknings interesser samt områder med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Kortet viser også nogle af de større områder med fritidsinteresser i byområderne.

Landskabsområder til støtte for friluftslivet omfatter områder, som på grund af beliggenhed og indhold er velegnede til fritidsformål, men hvor landskabets naturpræg skal ligge til grund for en fremtidig anvendelse. Disse områder kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke kræver større bebyggelse og anlæg. For Harrestrup Ådal og Haraldsminde gælder dog, at de i Fingerplan 2007 er udpeget som lokaliseringsområder for særlige friluftsanlæg. Områderne skal være offentligt tilgængelige, og der skal være mulighed for uorganiserede aktiviteter.

Landskabsområder med dyrkningsinteresser omfatter arealer, hvor den jordbrugsmæssige dyrkning er en naturlig del af arealanvendelsen og kan kombineres med anvendelsen til fritidsaktiviteter, som ikke kræver bebyggelse eller anlæg.

Landskabsområder med bevarings- og beskyttelsesinteresser omfatter vådområder, søer og moser samt skov og fredede arealer. Disse områder kan kun anvendes til fritidsaktiviteter, naturstier m.v., som kan forenes med beskyttelsesinteresserne.

Det er Kommunalbestyrelsens mål i forbindelse med planlægningen i det åbne land:

- at den rekreative anvendelse af det åbne land og de grønne kiler afvejes under hensyn til de eksisterende landskabs-, natur- og kulturværdier,
- at sikre en klar adskillelse af by og land,
- at det åbne land sikres et alsidigt, naturpræget indhold og udnyttes efter en helhedsorienteret landskabsplanlægning,
- at kulturhistoriske, naturhistoriske og undervisningsmæssige interesser tilgodeses,
- at der ikke foruden de arealer der er beliggende i transportkorridoren reserveres egentlige jordbrugsområder, men at landbrugsmæssig dyrkning indgår som en naturlig del af landskabsområdernes drift, og at arealerne dyrkes efter miljørigtige og bæredygtige principper,
- at eksisterende landsbyer sikres indhold og funktion med henblik på bevaring, samt

- at eksisterende spredt bebyggelse i det åbne land kun kan anvendes til boligformål, relevante institutionstyper eller til støtte for den jordbrugsmæssige eller rekreative anvendelse.

Det åbne land i Ballerup Kommune er overordnet karakteriseret ved større landskabelige sammenhænge med mere eller mindre spredte beplantninger af forskellige størrelser og et stort indhold af forskellige naturtyper, især søer. Det er meget vigtigt for oplevelsen af det åbne land og dets værdier, at undgå tilfældig byspredning og at grænsen mellem by og land ikke sløres, men er tydelig og letforståelig. Derfor prioriteres en klarere grænse mellem by og land i den fremtidige planlægning og udvikling af det åbne land.

I byområder der grænser op til det åbne land, vil Kommunen stille tydeligere krav til bebyggelsens udformning samt til hegning og beplantning, bl.a. for at efterkomme kravet til den skarpe grænse mellem by og land.

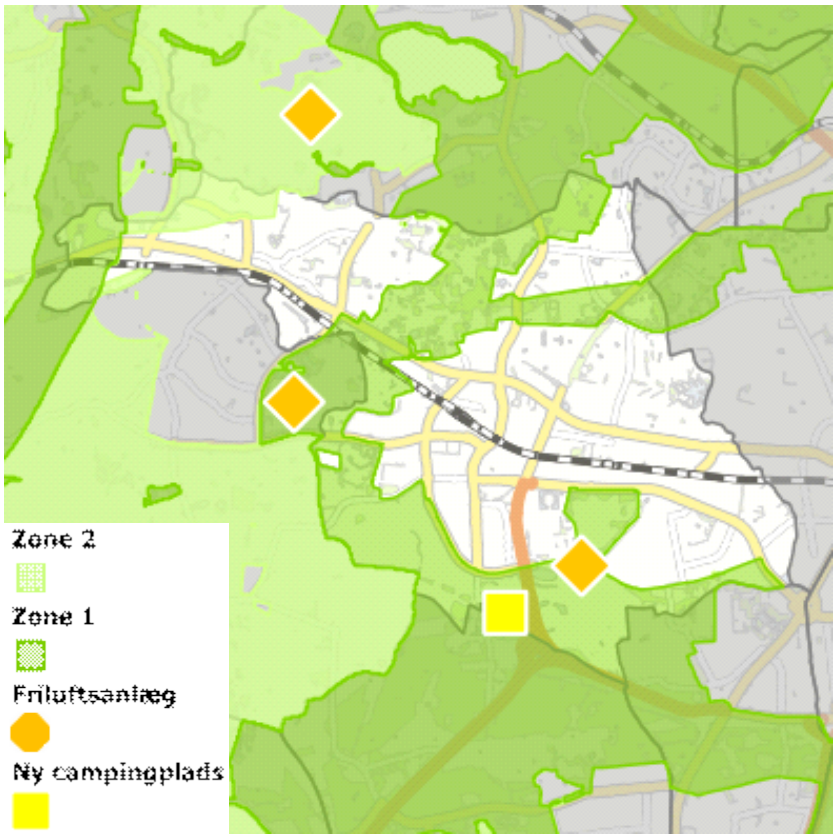
Ballerup Kommune har vedtaget retningslinjer for opsætning af bådebroer og terrasser i tilknytning til søerne i kommunen. Baggrunden herfor skal findes i Naturbeskyttelsesloven, hvor tilstanden af søer over 100m2 som udgangspunkt ikke må ændres. Dette gælder både vandspejlet og søbredden. Hvis kommune i særlige tilfælde giver tilladelse til opsætning af en bådebro eller en terrasse i tilknytning til en sø, skal retningslinjerne følges. Retningslinjerne finder du i forbindelse med de generelle rammebestemmelser.

For at fastholde og opnå et indtryk af de store landskabelige sammenhænge, kan det således være nødvendigt visse steder at udtynde i den eksisterende bevoksning, ligesom det i forbindelse med den detaljerede planlægning kan komme på tale at udpege erstatningsarealer for bevoksede områder, hvor skovkarakteren ikke bør opretholdes. Afvikling af eksisterende uhensigtsmæssige anvendelser og aktiviteter vil også blive opprioriteret i den sammenhæng.

Landskabsområderne i Måløv Vest fastholdes i vid udstrækning til jordbrugsmæssig dyrkning.

Ved den fortsatte udbygning af erhvervsområdet ved Kildedal Station skal de store kig til landskabet opretholdes, og de karakteristiske terrænforhold markeres.

De grønne kiler



Store dele af det åbne land i Ballerup Kommune er udpeget som regionale friluftsområder – de såkaldte regionale grønne kiler.

Generelt for de grønne kiler gælder, at de overvejende er forbeholdt almene rekreative formål og skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål samt anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser befolkningens adgang til og benyttelse af områderne til almene, rekreative formål. De grønne kiler skal administreres efter de godkendte planer herfor.

Hjortespringkilen er, som en af Fingerbyens grønne kiler, et vigtigt strukturerende element, der danner forbindelse mellem det åbne land og det tætte storbyområde. Lokalt sikrer kilen, at de bebyggede områder i Ballerup og Egebjerg ikke smelter sammen og slører landskabet. Der vil i kilen ikke blive etableret nye skovarealer i større stil. Alligevel skal der arbejdes bevidst og nuanceret med beplantninger i kilen.

Kilen skal derfor fastholdes som et varieret dødislandskab med spredt bevoksning og mange, små vådområder. Bevoksningen skal udtyndes og plejes og uhensigtsmæssig bebyggelse skal søges fjernet, således at oplevelsen af den lange, smalle kile styrkes. Mulighederne for at færdes i området skal forbedres ved anlæg at stier.

Der er for Hjortespringkilen udarbejdet en sektorplan ”Hjortespringkilen, En strategiplan for den fremtidige planlægning, administration og realisering, 1998”.

Hjortespringkilen blev med den seneste regionplanlægning forlænget gennem Jonstrup Vangskoven til friluftslandskabet på den tidligere flyvestation i Værløse. Hvor kilen drejer mod nord, danner Måløvkilen sydpå forbindelse til Vestskovkilen og dennes forlængelse.

Måløvkilen er det grønne træk mellem Ballerup og Måløv, som er det første landskabelige brud i den sammenhængende bymasse, der opleves, når man bevæger sig ud af byfingerens store trafikårer.

I Måløvkilen søges større, dyrkede arealer fastholdt, blandt andet som økologisk jordbrug. Det varierede terræn med bakker, søer og vigtige kulturhistoriske spor skal bevares.

Fritidsaktiviteter skal placeres under hensyntagen til landskabs- og naturværdier. Der er udarbejdet en sammenfattende landskabsplan for naturparkområdet ved Østerhøj.

Størstedelen af kommunens del af Vestskovkilen er taget i brug til kolonihaveformål, der ligger som et sammenhængende bælte syd om Skovlundes og Ballerups boligkvarterer. Undtagelsen er Harrestrup Ådalens slettelandskab, der strækker sig op mellem de to bydele. Syd for Skovlunde finder man desuden den lokale naturpark og længst mod nord i den vestlige udkant af Ballerup ligger det fredede naturområde Råmosen. For at bevare det grønne islæt i Vestskovkilen, er det vigtigt at kolonihaveområderne bevarer et åbent og grønt præg samt fastholdes til fritidsformål.

Der er udarbejdet en landskabsplan for Harrestrup Ådal som ligger til grund for den udformning og anvendelse området har i dag. Der er en gældende lokalplan for Harrestrup Ådal.

Harrestrup Ådal er i Fingerplanen udpeget som lokaliseringsområde for særlige friluftsanlæg. I Harrestrup Ådal kan der derfor planlægges for et nyt fritidslandskab – herunder også for en mindre golfbane. Planlægningen og udformningen af fritidslandskabet og golfbanen skal bygge på flersidig anvendelse, hvor almene friluftsinteresser og natur-, miljø- og golfbaneinteresser tilgodeses og afvejes på en fornuftig, sikker og bæredygtig måde.

Området omfatter arealer på både østsiden og vestsiden af Motorring 4.

Særligt har naturen og mulighederne for at færdes i området vist sig at have borgernes store interesse. Hertil kommer idéen om at etablere et fælles samlingspunkt. Samlingspunktet skal danne rammerne for samhørighed og ansvarsfølelse blandt brugere af området, samt give en forståelse og accept af hinandens interesser i området. Det fælles samlingspunkt kunne evt. tage udgangspunkt i Larsbjergård ved Harresturpvej. Samlingspunktet vil også naturligt kunne danne rammerne for læringsmiljøer i forbindelse med naturfag, idræt og andre organiserede og uorganiserede aktiviteter, der naturligt vil kunne finde sted i tilknytning til natur- og fritidsområder.

Dertil viser de foreløbige undersøgelser også, at området indeholder eksisterende naturværdier, som skal bevares og danne grundlaget for en udvikling af områdets dyre- og planteliv.

I området vil der skulle også skulle indpasses forsinkelsesbassiner, som vil kunne tilbageholde og i nogen grad rense de større regnvandsmængder, man kan forvente som følge af klimaforandringerne. Bassinerne skal udformes, så de tilgodeser rekreative og naturmæssige formål.

Resultaterne fra borgermødet, workshopen og feltundersøgelserne, har dannet grundlaget for en overordnet opdeling af området i 8 mindre områder. De 8 områder har hver deres særlige karakteristika og indeholder

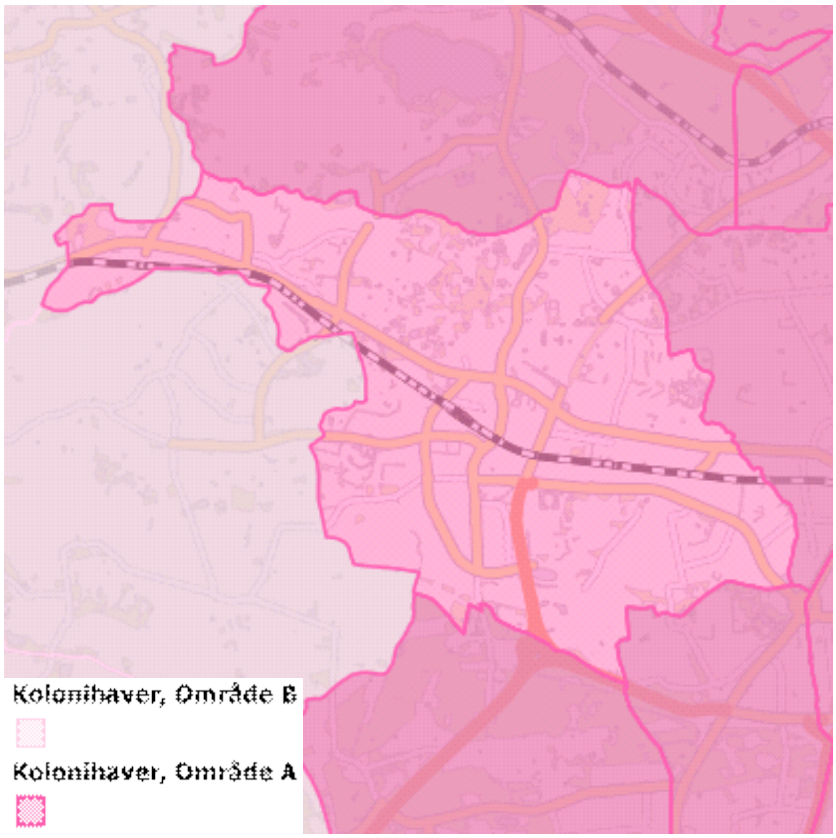
muligheder og begrænsninger i forhold til de forskellige interesser.

Opdelingen skal sammen med en målrettet inddragelse af interessenter danne grundlaget for den kommende lokalplanlægning.

I den vestlige del af kommunen, som ikke er udpeget som regional grøn kile, bliver terrænet mere markant. Store skråninger afgrænser de „bakke-øer", som er så karakteristiske for området langs Frederikssundfingeren. Værebro Å-systemet danner her Kommunens grænse.

Fra knudepunktsarealerne er der vid udsigt. Dels mod nordvest over den flade „Bringeslette" hvor den nu nedlagte Værløse Flyveplads lå. Dels mod sydvest over landbrugs- og moselandskabet hvor Hove-masten er det tydeligste kendingsmærke. En varieret anvendelse af landskabsområderne skal fastholdes, og benyttelse af arealer til fritidsformål skal ske under hensyntagen til den landskabelige helhed.

Kolonihaver og nyttehaver



De store kolonihaveområder i kommunens sydlige del fastholdes i den nuværende udstrækning, da kommunen i den henseende må anses for fuldt udbygget. Ved at tillade flere haver inden for de eksisterende foreninger, vil der dog være mulighed for mindre udvidelser.

Derimod vil nyttehaver flere steder, men som hovedregel i byzone, kunne indpasses i det omgivende landskab.

De fleste af kommunens mange kolonihaver har som følge af kolonihaveloven fra 2002 opnået status som varige kolonihaveområder.

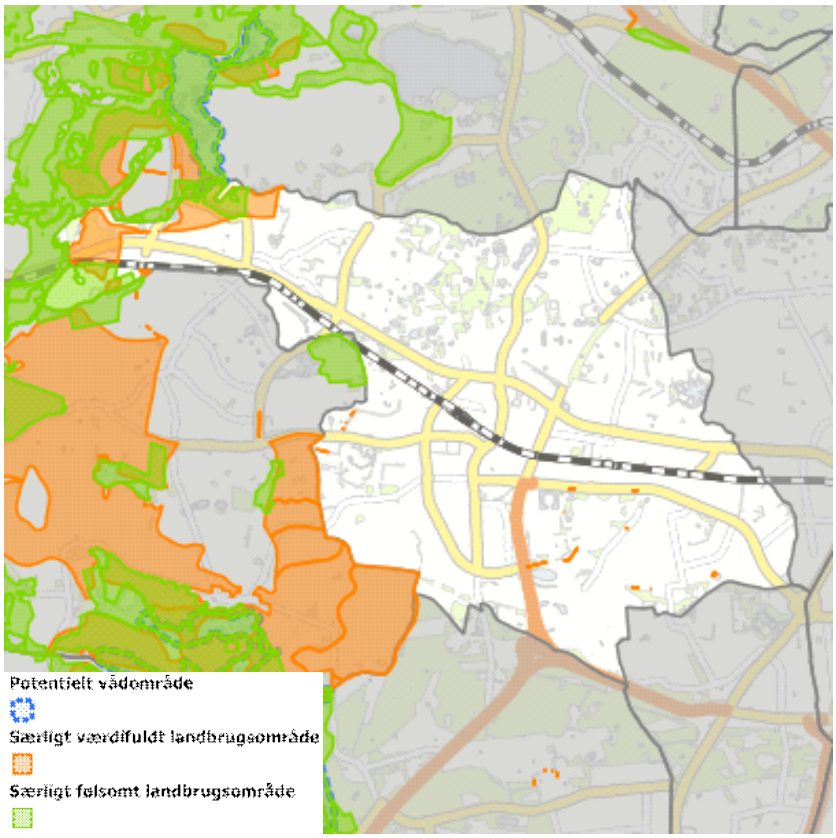
Kolonihavernes status bevares og forbuddet mod konvertering til helårsformål vil blive håndhævet.

For at sikre en fremtidig mulighed for benyttelse af grundvandet i Vestskovkilen, skal kolonihaverne over tid have deres afløb af spildevand miljømæssigt forbedret.

De eksisterende nyttehaveforeninger fastholdes i deres nuværende udstrækning.

Kolonihavernes og nyttehavernes sociale og rekreative funktion skal fastholdes.

Landbrug



Der udlægges ikke i kommuneplanen arealer til rene jordbrugsformål. De erhvervsmæssigt dyrkede arealer indgår i stedet i landskabsområder med dyrkningsinteresser – herunder er også de i Regionplan 2005 udpegede særlig værdifulde landbrugsområder. De få fremtidige byudviklingsområder, som kommunen råder over, dyrkes midlertidigt.

I Pederstrup ligger Grantoftegård, der er et stort økologiske landbrug. Driften omfatter også betydelige arealer uden for Ballerup Kommune. Projektet kombinerer jordbrugsproduktionen med landskabspleje bl.a. på kommunalt ejede arealer i det åbne land samt forskellige sociale og undervisningsmæssige formål.

I Måløvkilen, i Hjortespringkilen og i tilknytning til landsbyerne Harrestrup og Pederstrup kan større eller mindre arealer dyrkes landbrugsmæssigt. Men anvendelsen skal her ses i sammenhæng med en fastholdelse af områdernes kulturhistoriske træk og rekreative anvendelse.

De mere konventionelt dyrkede landbrugsarealer er klart koncentreret i Kommunens vestlige del. Langs kommunegrænsen vil den kilometerbrede arealreservation til regional forsynings- og transportkorridor i praksis blive anvendt til jordbrugsformål. Ligeledes forventes et større område nordvest for Måløv by, indenfor den stationsnære afgrænsning, midlertidigt anvendt til landbrug.

Særlige driftsforskrifter og bestemmelser om beskyttelse af landskabsværdier eller om anvendelse af områderne til fritidsaktiviteter kan begrænse mulighederne for en egentlig erhvervsmæssig landbrugsdrift.

Enkelte kommunalt ejede landbrugsarealer er stadig bortforpagtet til private, men søges gennem forpagtningsaftaler inddraget under en miljøvenlig og bæredygtig drift.

Det er på sigt meningen at alle kommunens arealer i det åbne land som anvendes til jordbrug eller dyrehold, skal dyrkes og drives ud fra miljøvenlige og bæredygtige principper som sikrer miljø-, kultur-, landskabs - og naturværdier. Så vidt det er muligt, skal driften foregå efter økologiske principper.

Mobilantennemaster

Det er vigtigt at mindske de visuelle gener ved placering af mobilantennemaster og synligt sendeudstyr i byområderne og i det åbne land.

Ved lokalisering og opsætning af mobilantennemaster og andet sendeudstyr, skal en ansøgning om opsætning vurderes i forhold til landskabs-, natur- og kulturværdier, bygningshøjder, udseende, omfang, terrænregulering m.m. Dette skal danne udgangspunkt for en byggetilladelse. Til brug for vurderingerne vil de i kommuneplanen beskrevne beskyttelsesinteresser, målsætninger og rammebestemmelser være udgangspunktet.

Udgangspunktet er, at antenner skal opsættes på eksisterende master, konstruktioner eller bygninger, og at placeringen kan indpasses i omgivelserne og være så lidt synlige som muligt.

Kommunens landsbyer i byzone er særligt følsomme bymiljøer, som ønskes bevaret.

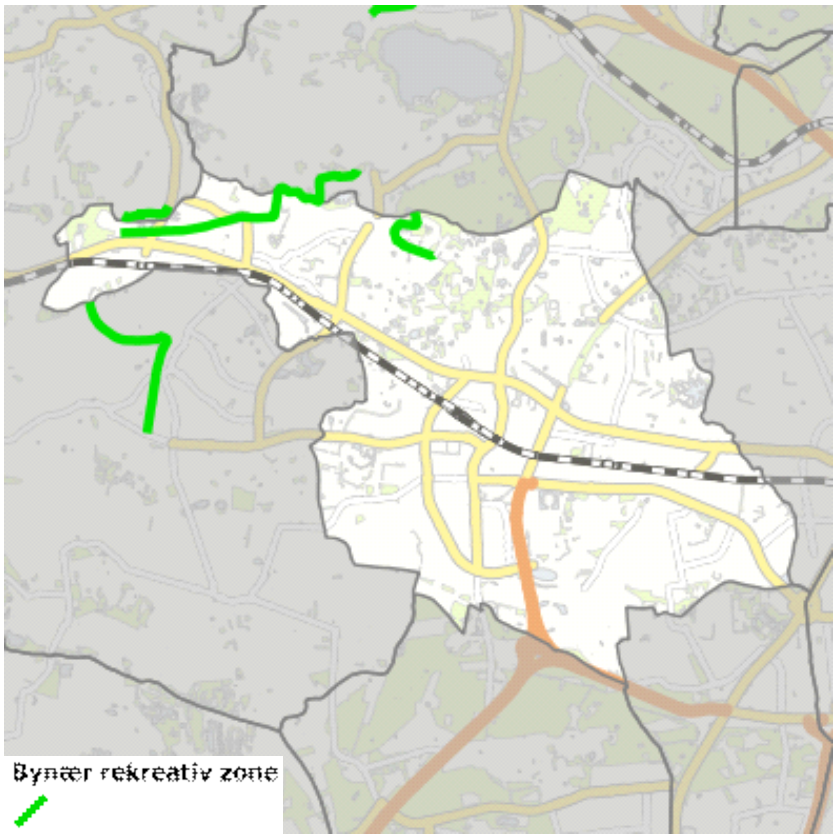
Områdernes særegenhed og landsbyens karakter beskyttes ved regulering af nybygning, ombygning og andre ændringer af eksisterende bygninger og anlæg. Beskyttelsen af bymiljøet betyder, at der fastsættes forbud mod opsætning af master og synligt sendeudstyr.

Dog skal kommunen tilstræbe at det er muligt at etablere et sendenet, som løbende vil udvikle sig for at kunne opfylde virksomhedernes og borgernes ønsker og behov for kommunikation m.v.

Der er fastlagt kriterier for behandling af ansøgninger om masteanlæg og synligt sendeudstyr. Kriterierne omfatter ansøgninger om master til sendeudstyr og synligt sendeudstyr i øvrigt, som er en del af de informationsteknologiske netværk. Kriterierne er indarbejdet i kommuneplanens kapitel om Generelle rammebestemmelser.

Retningslinjer

Lokale friluftsområder



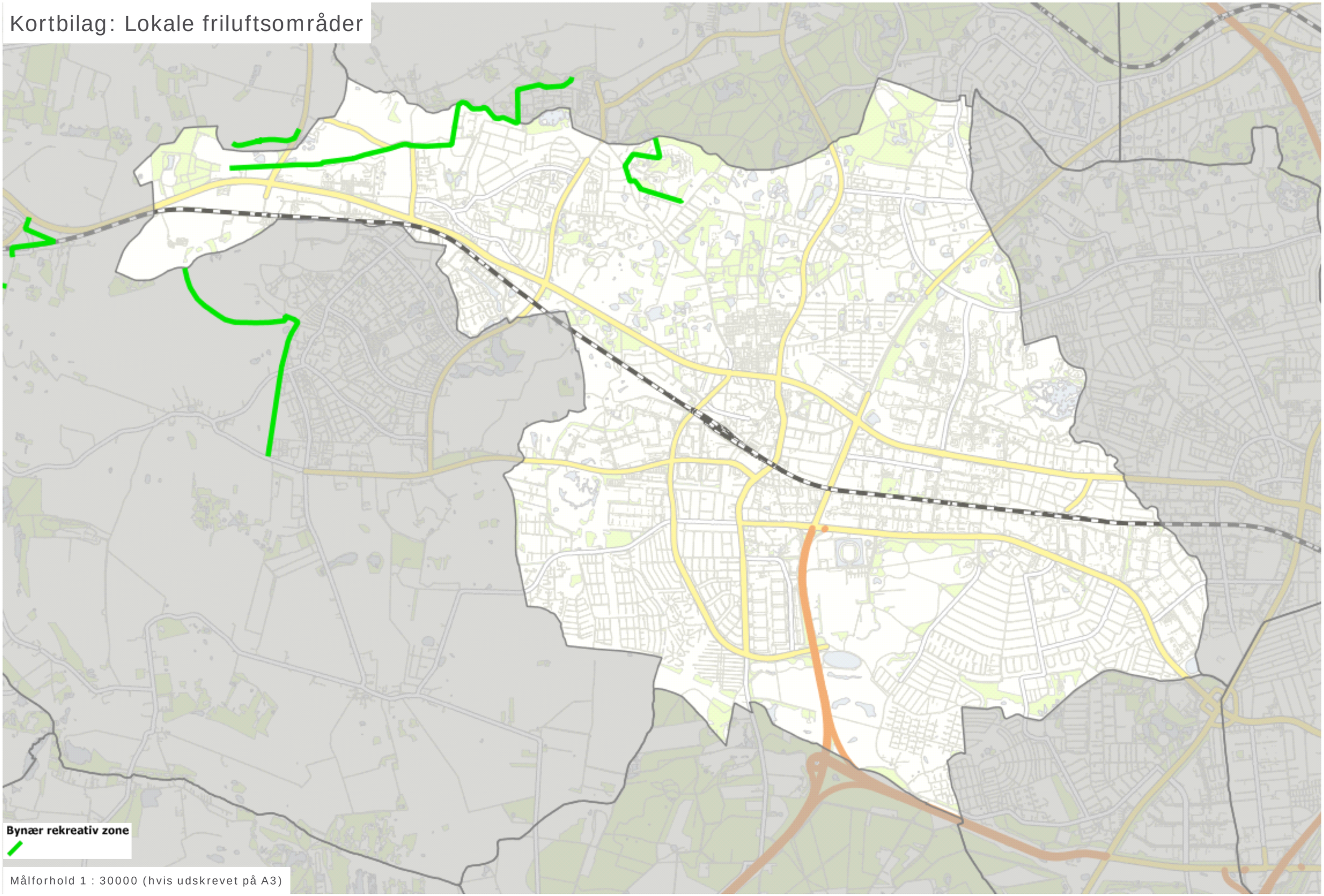
8.1.1
I landområdet uden for de regionale friluftsområder kan Ballerup Kommune nærmere afgrænse og planlægge for lokale friluftsformål i en bynær zone omkring byområder i Fingerbyen.

Der kan planlægges for konkrete arealer og anlæg til overvejende almene, ikke-bymæssige lokale friluftsformål, der naturligt kan indgå i landområdet, samt anlæg til det regionale stinet i landområdet.

Den bynære rekreative zone omfatter områder, der som udgangspunkt ligger inden for en afstand af ca. 1 km fra byranden. Kommunerne kan foretage en nærmere afgrænsning, som medtager yderligere konkrete områder, såfremt de ligger inden for daglig gang- og cykelafstand og naturligt kan knyttes til byområdet samt indgår i den landskabelige helhed.

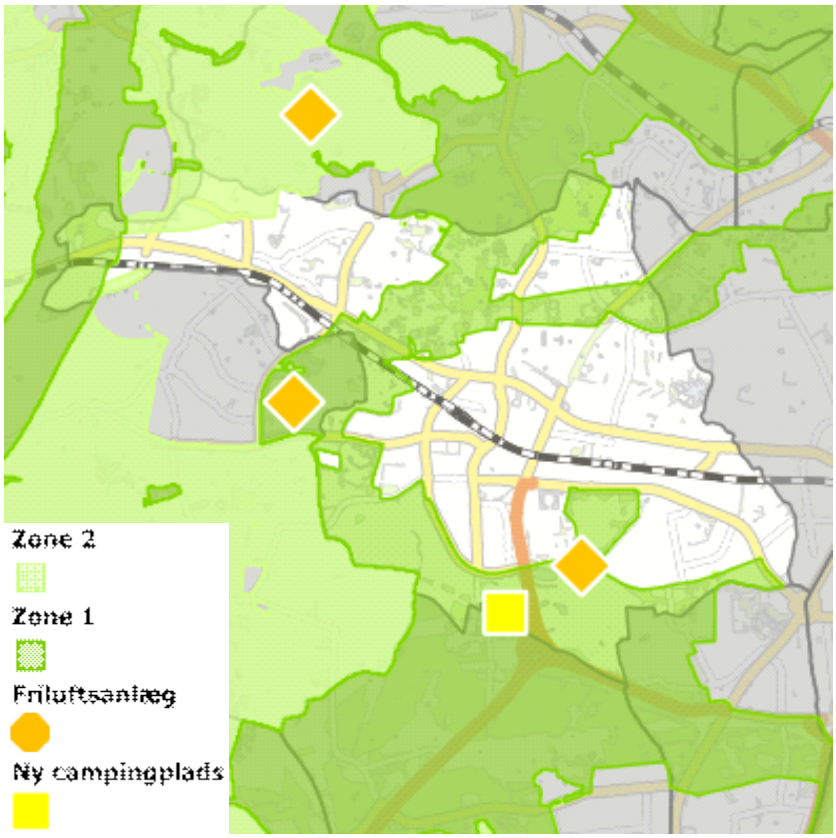
8.1.2
Som forudsætning for anvendelse af større dele af den bynære zone til lokale friluftsformål skal Ballerup Kommune gennemføre en samlet kommuneplanlægning, som tager hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier og andre kommuneplanmæssige interesser, sikrer en klar grænse mellem by og land og samlet konkretiserer placeringen af nødvendige friluftsområder og anlæg. Områdernes landzonestatus fastholdes.

Kortbilag: Lokale friluftsområder



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Friluftsanlæg på land og ved søer



Friluftsanlæg på land

8.2.1
Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet uden for de regionale friluftsområder under hensyntagen til beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier.

8.2.2
Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluftsaktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

8.2.3
Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet ved oplevelsesmuligheder i de regionale friluftsområder og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

Støttepunkter skal fortrinsvis placeres, hvor der er god stiadgang. De kan indrettes i eksisterende bygninger eller knyttes til eksisterende friluft-, kultur- eller overnatningsanlæg i landområdet. I støttepunkter kan der etableres begrænsede anlæg, der støtter det almene friluftsliv.

8.2.4
Naturskoler, fritidscentre og besøgsgårde kan etableres i **zone 3**. I **zone 2** kan naturskoler, fritidscentre og besøgsgårde og tilsvarende begrænsede

bygningsanlæg etableres eller indrettes i eksisterende bygninger, når anvendelsen efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

8.2.5
I regionens landområde er udpeget et antal lokaliseringsmuligheder til friluftsanlæg, herunder et i Harrestrup Ådal (Ballerup Kommunes del af Vestskov-kilen), et i Måløvkilen (Egedal Kommunes del af Hjortespring-kilen mellem Pederstrup og Smørumnedre) og et på den tidligere Flyvestation Værløse (Furesø Kommunes del af den ydre Hjortespring-kile).

8.2.6
I zone 1 (der omfatter transportkorridoren samt alle landzonearealer øst for Måløv bydel) kan der ikke etableres nye golfbaner, rideanlæg eller andre større, landskabeligt indgribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides, jf. dog retningslinje 8.2.5 (4.3.5).

8.2.7
I zone 2 (der omfatter landzonearealerne i Kildedal bydel) kan nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende kan udvides under forudsætning af, at landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområder ikke forringes, og der tages hensyn regionplanens øvrige retningslinjer.

8.2.8
I zone 3 (der omfatter Jonstruplejren) kan nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende anlæg kan udvides i områder uden beskyttelsesinteresser.

8.2.9
Golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende anlæg med bygninger skal overalt tilpasses landskab og beplantning, og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang, med mindre anlægget indrettes i efterbehandlede råstofgrave.

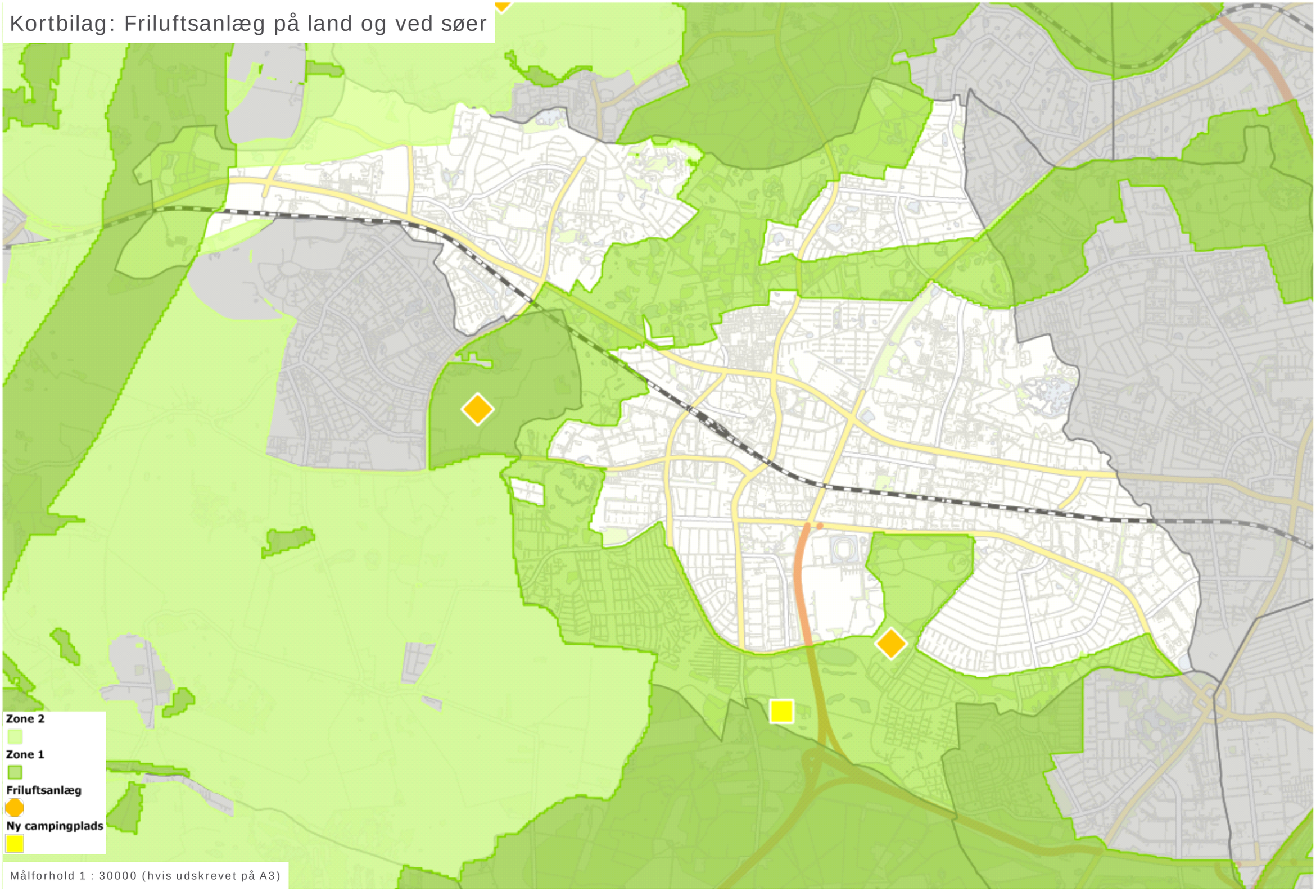
Anlæg, bygninger og udenomsarealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener. Der må ikke indrettes kunstig belysning, bortset fra dæmpet belysning ved bygninger og parkering.

Anlæggets drift må ikke forringe grundvandskvaliteten. Golfbaner, der ligger inden for kildepladszoner og nitratfølsomme områder, skal drives miljøvenligt, hvilket betyder, at banerne etableres og drives med et minimalt forbrug af gødning og pesticider. Vanding skal så vidt muligt ske ved brug af overflade- eller genbrugsvand.

Friluftsanlæg ved søer

8.3.1
Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet med bl.a. primitive teltpladser og anløbsbroer for kanoer og kajakker ved søer, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

Kortbilag: Friluftsanlæg på land og ved søer



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning

8.4.1
Overflødiggjorte landbrugsbygninger, der ikke ligger i de regionale friluftsområder, kan indrettes med indtil 10 værelser/ferielejligheder på maks. 40 m2, når ejeren selv bor på ejendommen.

8.4.2
Primitive teltpladser kan i princippet etableres overalt, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresser.

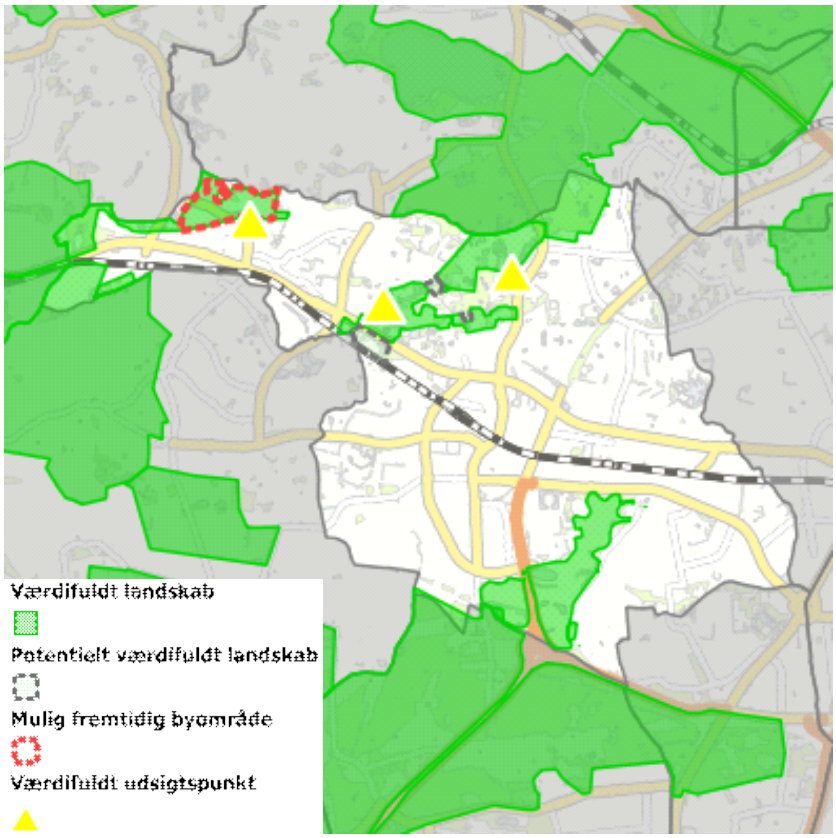
Som led i udviklingen af fritidslandskabet i Harrestrup Ådal kan der etableres en turistcampingplads, jf. retningsline 8.2.5 om lokalisering af friluftsanlæg.

8.4.3
Nye vandrerhjem kan etableres i de fastlagte lokaliseringsområder til friluftsanlæg, jf. retningsline 8.2.5 (4.3.5), samt indrettes i eksisterende bygninger i landområdet, såfremt det ikke forringer landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområderne.

8.4.4
Kulturelle anlæg som museer med tilknytning til det åbne land, forlystelser, sommerlande, dyreparker o.l., der er arealkrævende og forudsætter nye bygningsanlæg, kan placeres i de udpegede lokaliseringsområder til friluftsanlæg, når det sker efter en samlet plan.

Mindre anlæg af lokal betydning kan efter konkret vurdering tillades indrettet i eksisterende bygninger.

Værdifulde landskaber



8.5.1
Inden for de udpegede værdifulde landskaber må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabsværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

8.5.2
Indenfor de potentielle værdifulde landskaber, må ændringer i tilstanden eller arealanvendelsen ikke hindre en fremtidig genopretning eller fremhævelse af de landskabelige værdier. Fremtidig drift og pleje skal virke fremmende for oplevelsen af landskabets værdier.

8.5.3
Tilstanden og arealanvendelsen indenfor disse beskyttelsesområder må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde, sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

8.5.4
Inden for beskyttelsesområderne må som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages areal til egentlig byudvikling og råstofindvinding.

Bygninger, anlæg og nye plantninger inden for beskyttelsesområderne skal

placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabsværdierne.

8.5.5
I områder med særlige udsigter skal de mest værdifulde udsigtskiler og sigtelinjer så vidt muligt friholdes for arealanvendelse, tekniske anlæg eller byggeri, der vil påvirke de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og sammenhænge i landskabet.

8.5.6
Inden for beskyttelsesområderne skal der generelt tilstræbes størst mulig offentlig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabsværdierne.

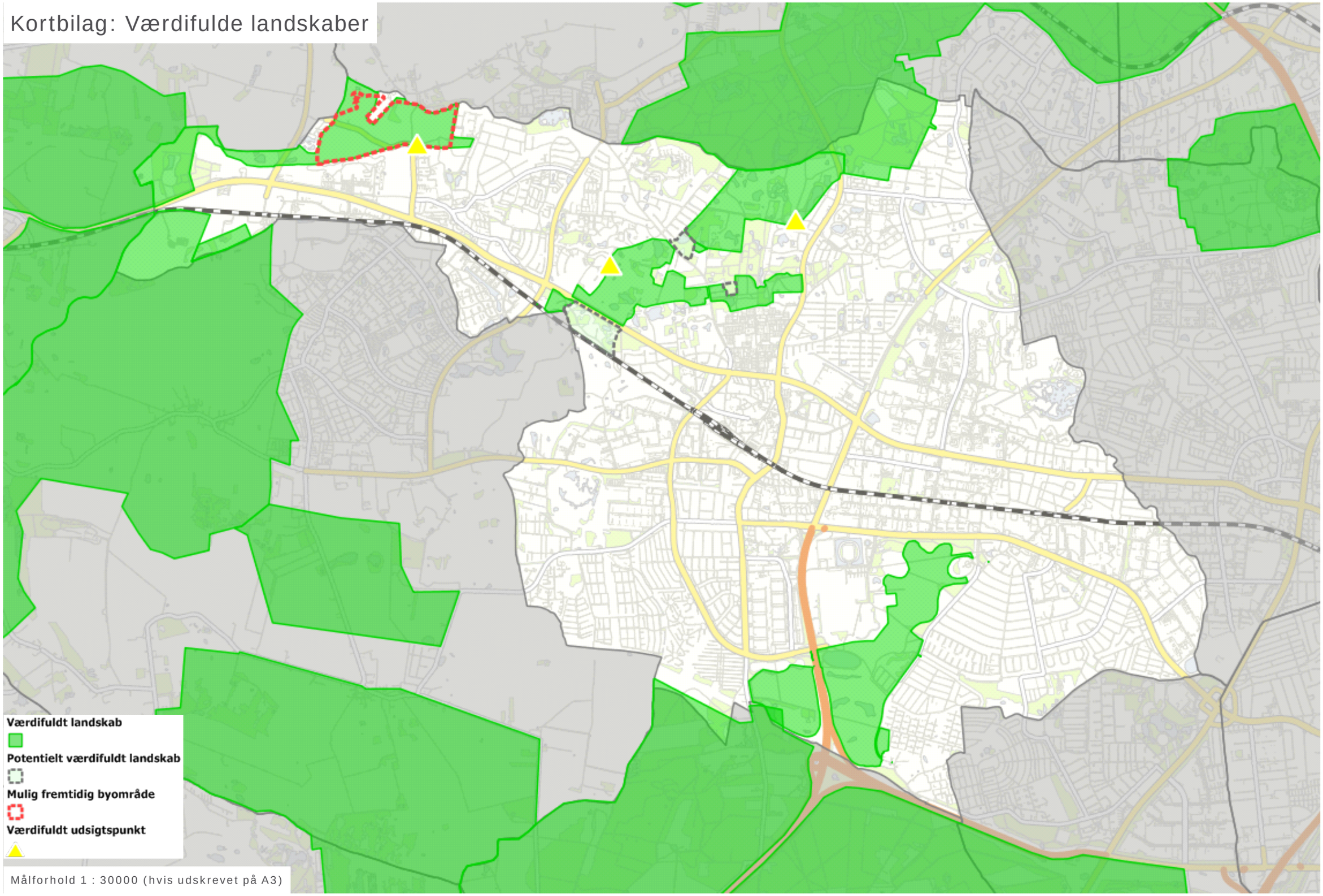
8.5.7
I det øvrige åbne landskab i de grønne kiler (jf. Fingerplan 2007), uden for beskyttelsesområderne, skal opfattelsen af åbent landskab og en klar grænse mellem by og land i videst muligt omfang bevares.

Bygninger, anlæg og nye plantninger skal placeres og udformes så oplevelsen af åbent landskab fastholdes og en klar grænse mellem by og land fastholdes og om muligt forbedres.

Det skal generelt være muligt at etablere nye naturområder og småbiotoper.

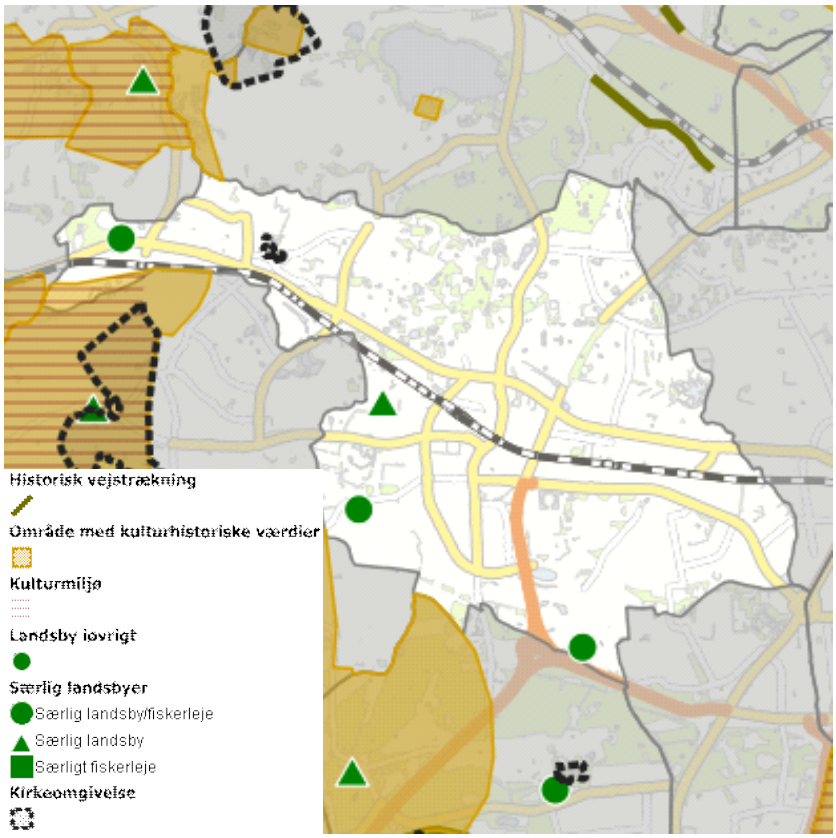
8.5.8
Indenfor de mulige fremtidige byområder nord for Måløv kan der fastsættes rammer for lokalplanlægning med henblik på inddragelse af areal til byudvikling. Lokalplanlægningen skal sikre, at disponeringen og udformningen af ny bebyggelse muliggør en fortsat oplevelse og forståelse af de landskabelige værdier og sammenhænge i og omkring det udpegede område.

Kortbilag: Værdifulde landskaber



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Kulturhistoriske værdier



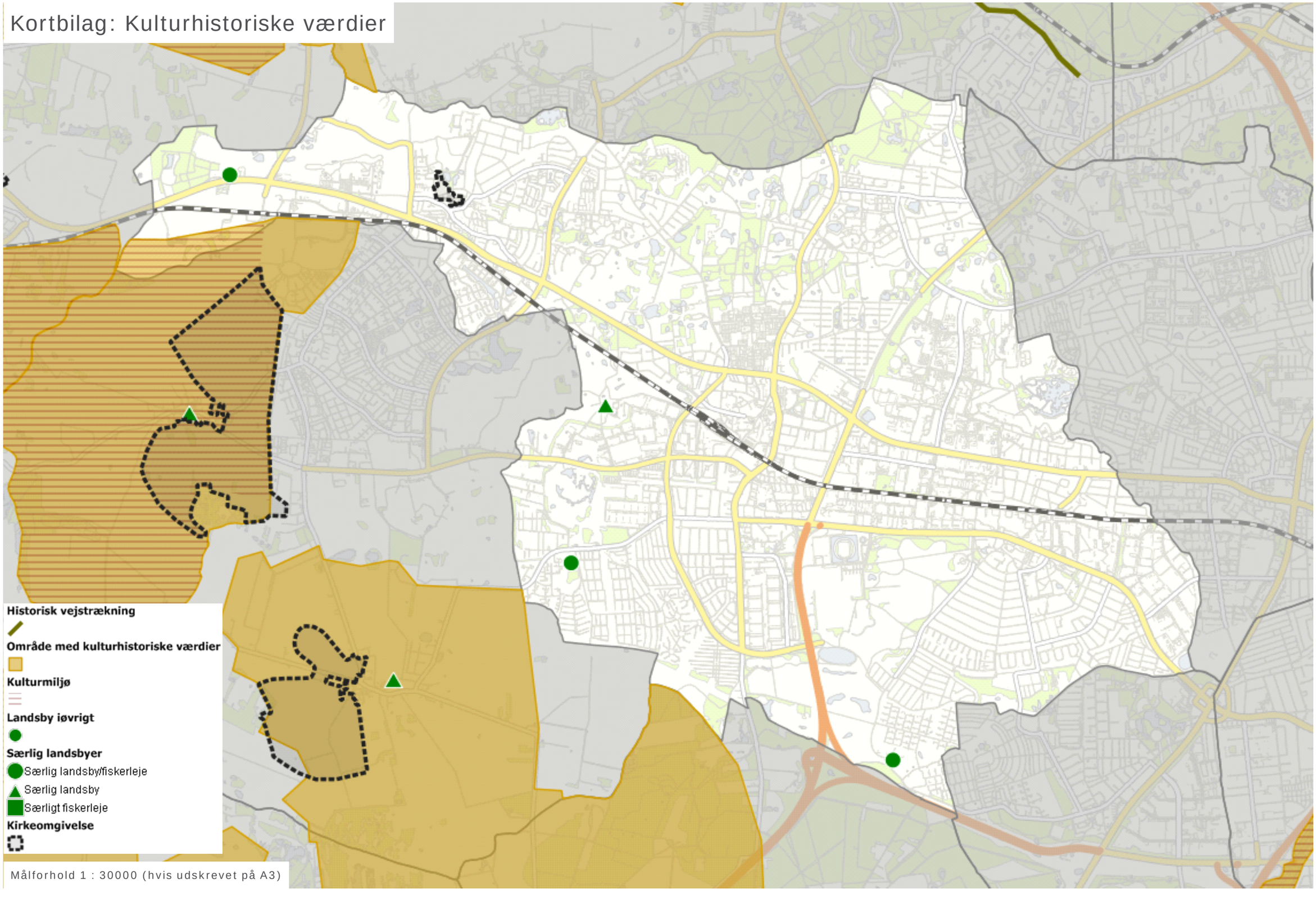
8.6.1
Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder yderligere, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

8.6.2
I de udpegede særlige landsbyer skal de karakteristiske, oprindelige træk tilstræbes bevaret, og eventuelt nybyggeri, anlæg mv. skal ske på baggrund af en lokalplan. Eventuel lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade.

Landsbyer

8.7.1
I landsbyer skal byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til det åbne land, være af begrænset omfang og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturværdier. Landsbyernes afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Som hovedregel må der ikke ske nyudlæg af byzone. Landsbyer i landzone skal bevare landzonestatus. Der må kun ske begrænset nybyggeri til lokalt behov og på grundlag af en lokalplan. Se også retningslinje 8.6.2

Kortbilag: Kulturhistoriske værdier



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Landzoneadministration

8.8.1
Lokalplaner og landzonetilladelser skal tage hensyn til kulturarvs- og kulturmiljøinteresser i landsbyen og det omgivende landskab.

8.8.2
I områder, der er udpeget som beskyttelsesområder bør der, ved administrationen af lovgivningen, stilles særlige krav om landskabsmæssig tilpasning af nybyggeri.

8.8.3
Det skal sikres, at bebyggelse og anlæg generelt tilpasses landskabet ved placering i terrænet, ved bygningshøjde og materialevalg samt ved belysning for at undgå langtrækkende negative konsekvenser for landskabet.

8.8.4
Landskabet skal friholdes for enkeltstående, uhensigtsmæssigt placerede, utidssvarende og overflødige bygninger. Dette gælder ligeledes for bygninger, der ikke længere er i anvendelse.

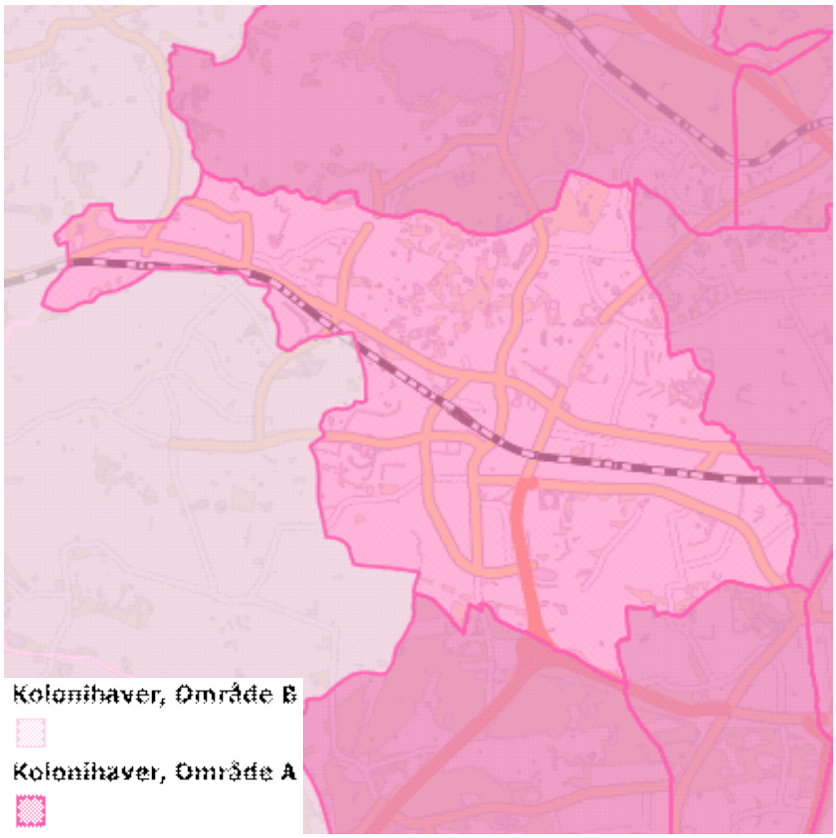
8.8.5
Der kan stilles krav vedrørende farvevalg og skærmende, slørende beplantning mv. ved opførelse af bygninger, master, antenner og andre tekniske installationer.

8.8.6
Byggeri eller ændret anvendelse af bygninger eller arealer i landzone, kan ikke godkendes, hvis det ansøgte vurderes at være i strid med de beskyttelsesinteresser, der behandles i kommuneplanen.

8.8.7
Beboelseshuse må have en maksimal højde på 8,5 m og som udgangspunkt være i 1 1/2 plan, hvor der er mulighed for udnyttet tagetage Der kan som udgangspunkt ikke anvendes reflekterende bygningsmaterialer.

8.8.8
Der skal arbejdes for at faldefærdige bygninger og oplag i det åbne land fjernes.

Koloni- og overnatningshaver



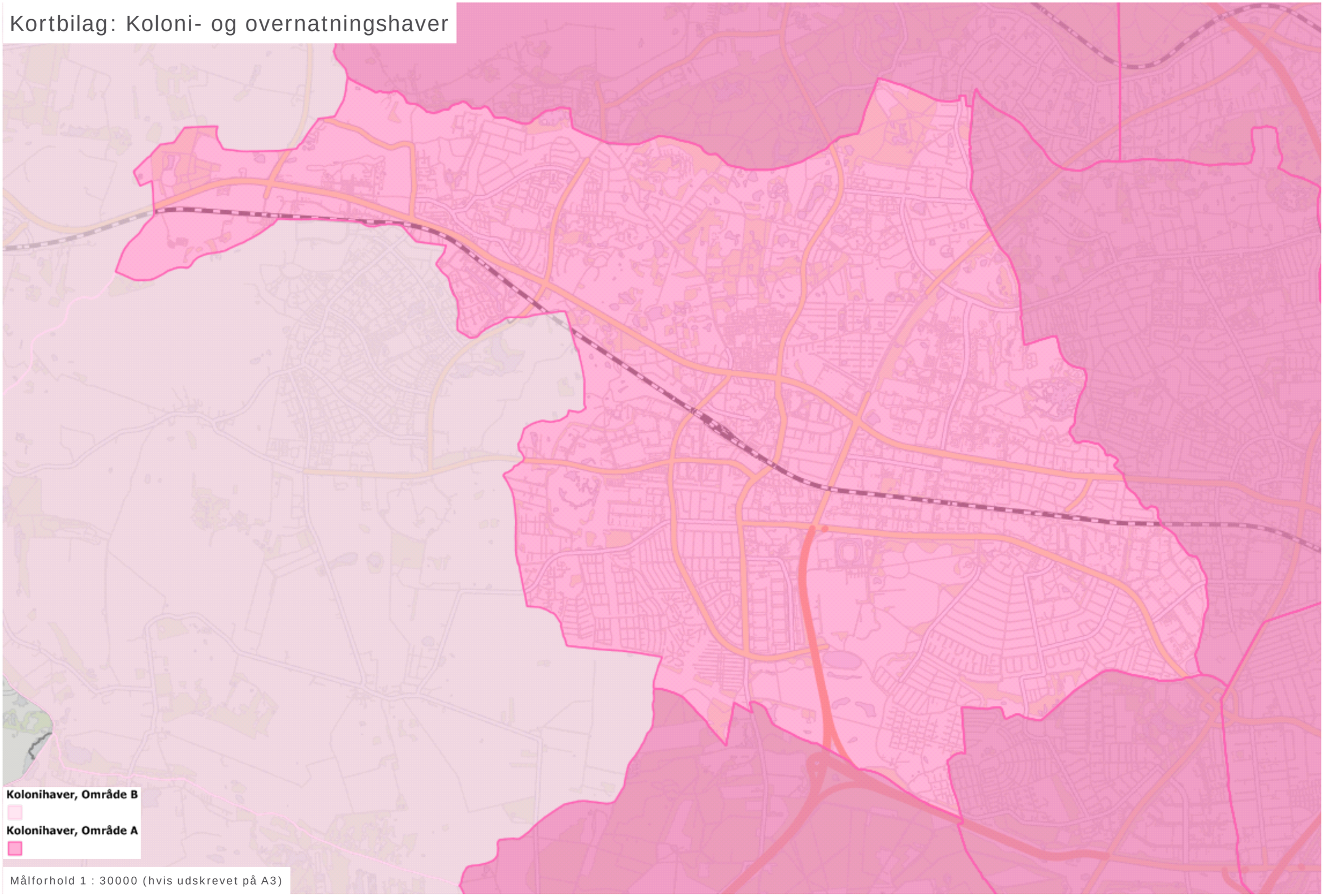
8.9.1
Kolonihaver omfatter overnatningshaver og daghaver (nyttehaver o.l.). Ballerup Kommune skal gennem kommune- og lokalplanlægningen sikre udlagt bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen.

8.9.2
Nye kolonihaver planlægges som en integreret del af den lokale og regionale grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden. Eksisterende havekolonier er inddraget i kommuneplanens grønne struktur.

8.9.3
Ballerup Kommune kan i forbindelse med byomdannelse sikre arealer til overnatningshaver til eget behov.

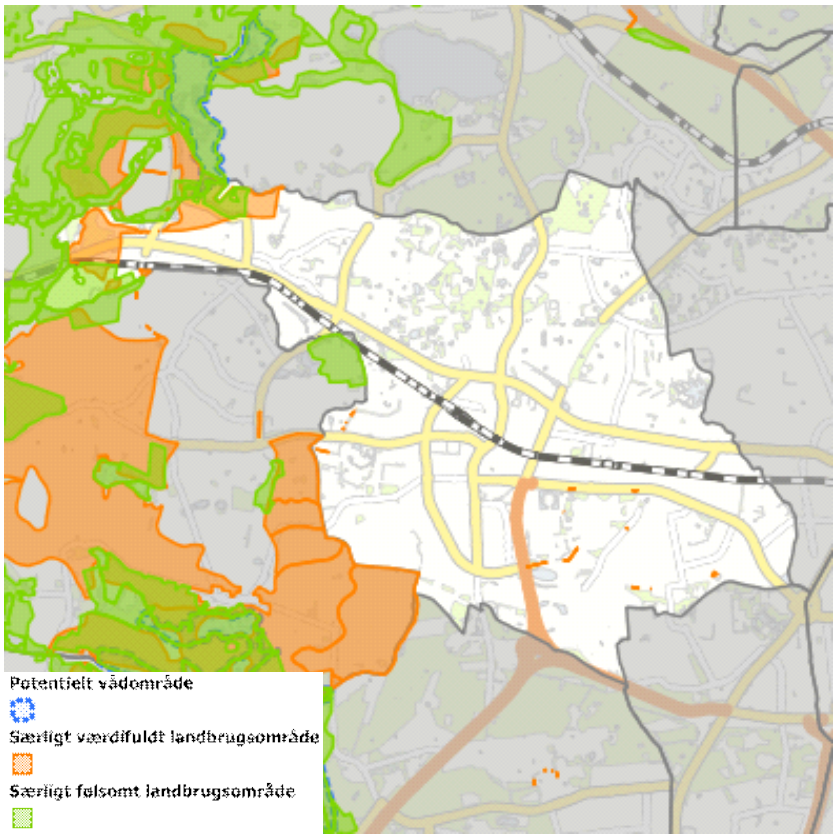
8.9.4
Ballerup Kommune skal ved lokalplan sikre, at nye havelodder i gennemsnit ikke er større end 400 m2, samt at de ikke anvendes til helårsbosætning.

Kortbilag: Koloni- og overnatningshaver



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Landbrug



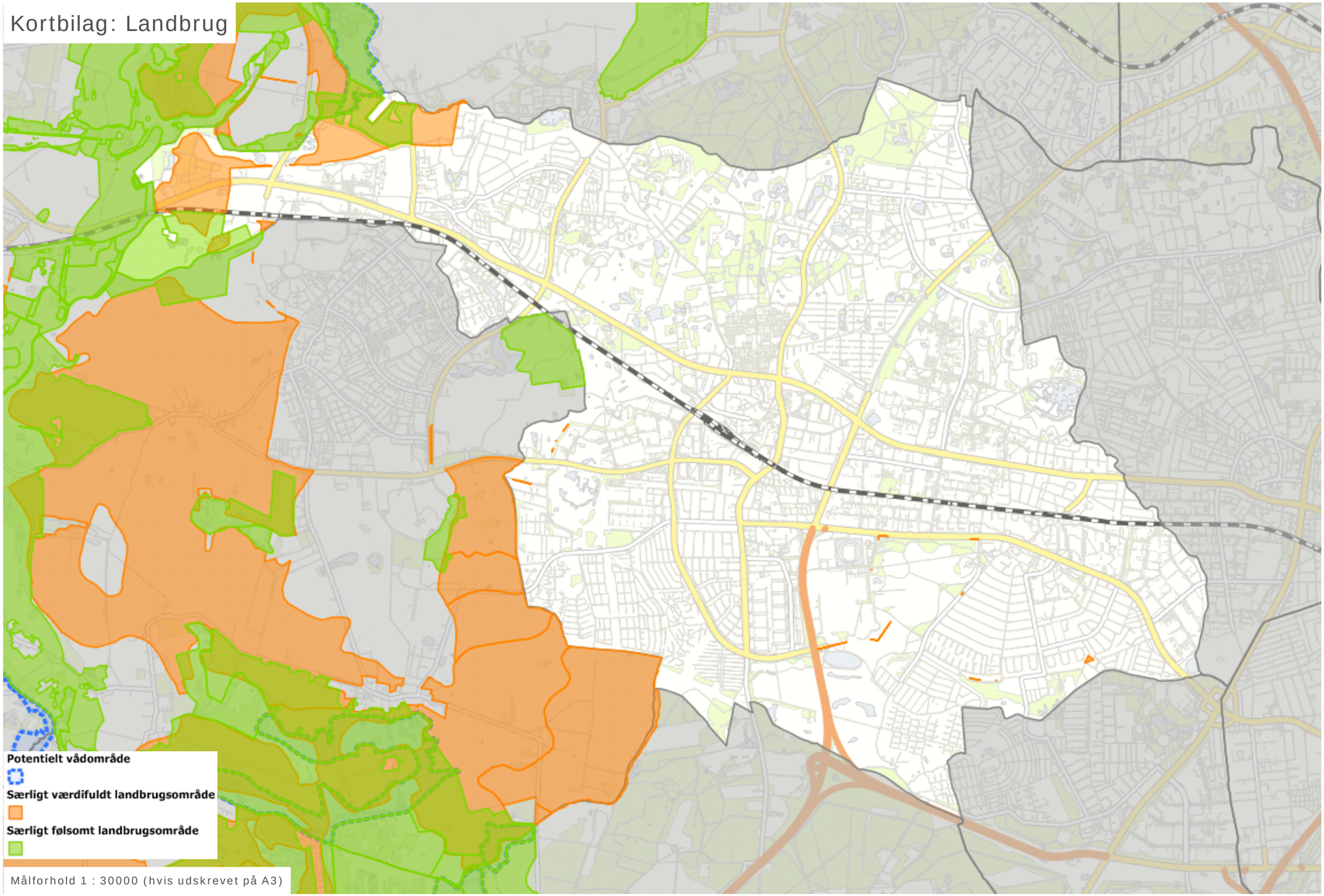
8.10.1
De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugs formål.

8.10.2
Når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg mv. skal der i kommune- og lokalplanlægning i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommes arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling.

8.10.3
Det skal sikres, at der er en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny miljøfølsom anvendelse som f.eks. boliger og rekreative anlæg, så miljøkonflikter undgås både af hensyn til de nye boliger og rekreative anlæg og af hensyn til landbrugets produktionsvilkår.

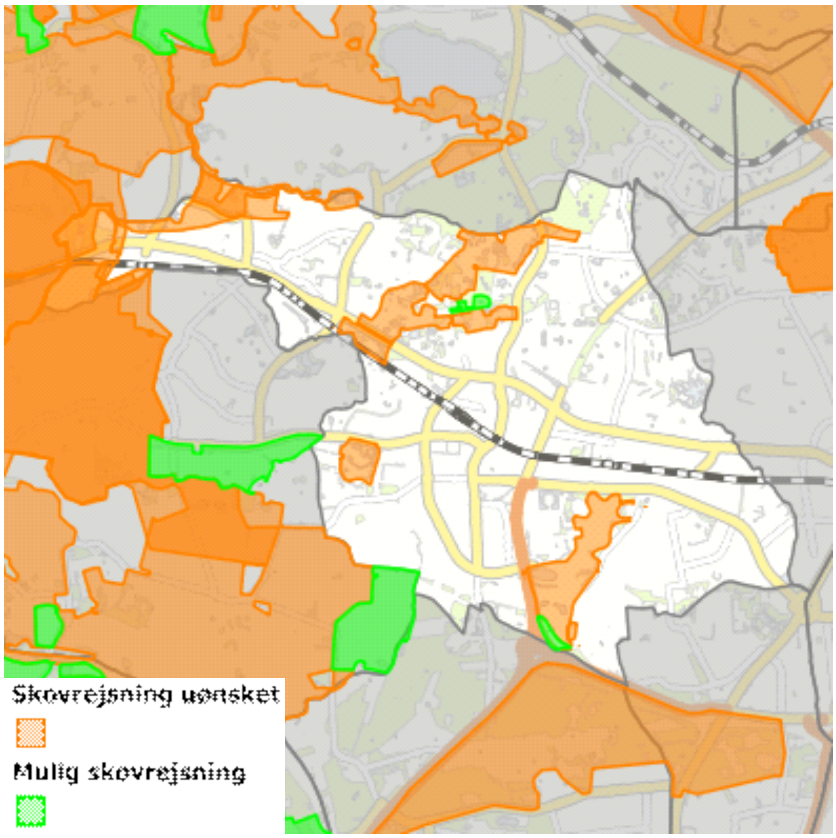
8.10.4
Inden for Særligt Følsomme Landbrugsområder (SFL-områder) søges landbrugsdriften ekstensiveret via frivillige aftaler og dertil hørende tilskudsordning til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger.

Kortbilag: Landbrug



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Skovrejsning

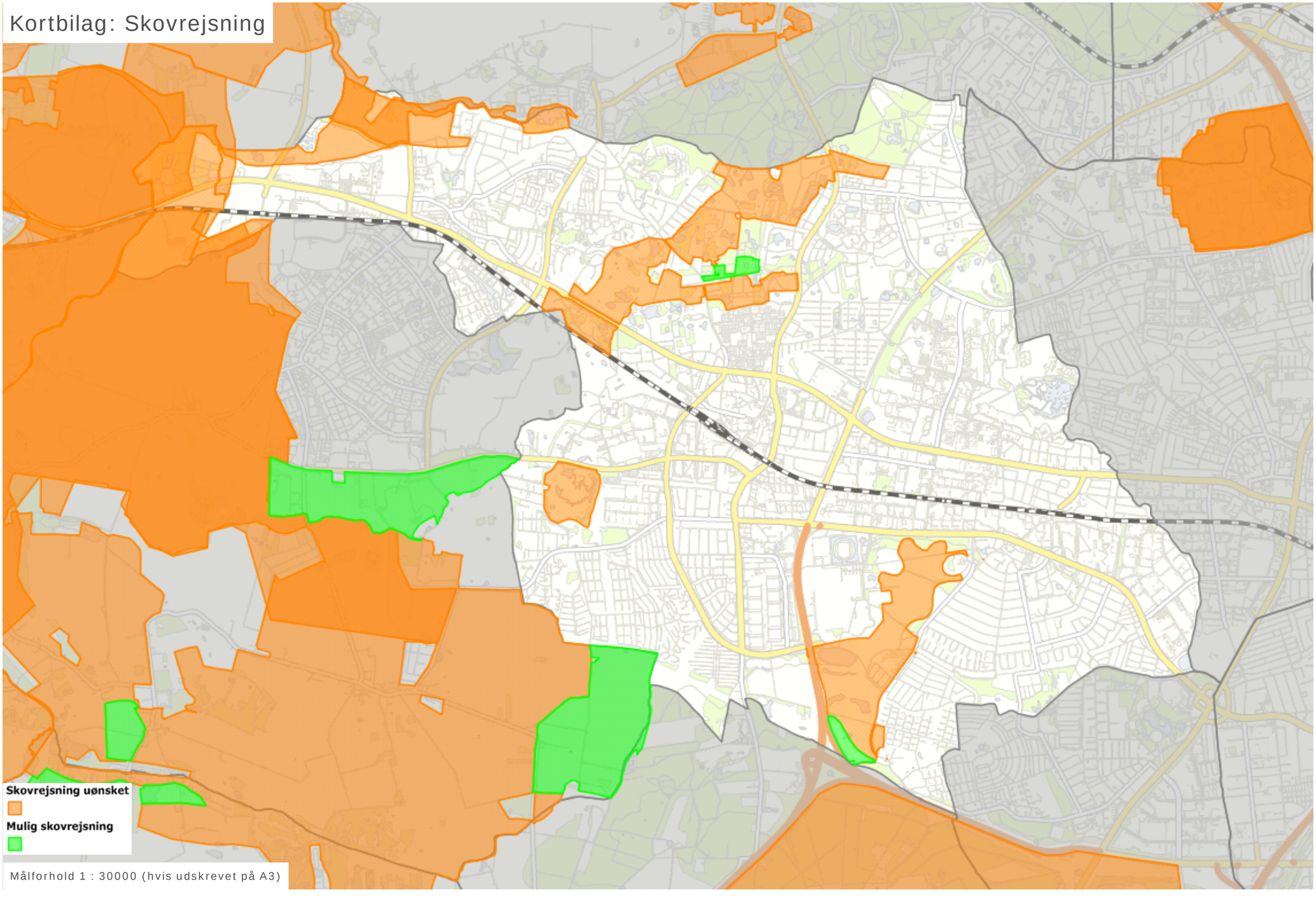


8.11.1
De udpegede skovrejsningsområder (positivområderne) ønskes tilplantet med skov.

8.11.2
Inden for de områder, hvor skovrejsning er uønsket (negativområderne) må der ikke plantes skov.

8.11.3
Inden for det øvrige landområde (neutralområderne) kan der plantes skov.

Kortbilag: Skovrejsning



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Natur og Miljø

3 4

Naturbeskyttelse

For at samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag, i respekt for menneskers livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet, er naturbeskyttelsen en vigtig del af den fremtidige forvaltning og planlægning i Ballerup Kommune.

Naturbeskyttelsen er en af de nye myndigheds- og planlægningsopgaver, som Ballerup Kommune har overtaget i forbindelse med strukturreformen. Den kommunale naturbeskyttelse tager udgangspunkt i Naturbeskyttelsesloven og i retningslinjerne fra Regionplan 2005.

Ballerup Kommune har dog altid varetaget naturbeskyttelsesinteresser i forbindelse med den hidtidige forvaltning og planlægning, og der er flere eksempler på naturgenopretning og pleje af eksisterende natur.

Ballerup Kommune vil med hjemmel i Naturbeskyttelsesloven hindre indgreb i eksisterende beskyttede naturtypers tilstand, samt give betingede eller ubetingede tilladelser til ændring af tilstanden, hvis dette vurderes hensigtsmæssig eller nødvendigt i forhold til tungere vejende interesser.

Planlægningsopgaven tager udgangspunkt i retningslinierne fra Regionplan 2005 og dennes udpegninger af områder med naturbeskyttelsesinteresser, som efterfølgende blev optaget i Kommuneplan 2009. Naturbeskyttelsesinteresserne i Regionplan 2005, omfatter udpegede kerneområder og spredningskorridorer, samt potentielle lavbundsområder. Dertil hører et sæt retningslinjer, som regulerer hvad der må ske indenfor disse beskyttelsesområder.

Ud fra det lokale detailkendskab er disse retningslinier og udpegninger gennemgået, og den nye kommuneplan fastlægger en revision heraf, herunder ved anvendelse af nye betegnelser for de biologiske interesseområder, der nu kaldes ”særlige naturområder” og ”økologiske forbindelser”.

Det er Kommunalbestyrelsens mål:

- at reducere udledning af næringsstoffer og miljøfremmede stoffer, bl.a. ved fortsat at sikre økologisk drift af kommunale landbrugsarealer, ikke anvende pesticider på kommunale arealer (herunder ved bekæmpelse af bjørneklo) og at opfordre borgere og virksomheder til at gøre det samme.
- at fastholde udstrækningen og øge kvaliteten af naturen, så vi inden 2010 har stoppet tabet af biologisk mangfoldighed. Frem mod 2015 vil vi have øget antallet af prioriterede dyre- og plantearter ved bl.a. at skabe flere vådområder.
- at reducere barriereeffekten fra veje og jernbaner med etablering af faunapassager og tilhørende grønne ledelinier. Mange dyr dræbes i trafikken eller forhindres i at komme hen til egnede levesteder pga. af disse barriereeffekter.
- at det eksisterende plante- og dyreliv beskyttes, og at videreudviklingen af et varieret plante- og dyreliv understøttes gennem forbedring, genopretning og tilvejebringelse af egnede levesteder forbundet af et fintmasket, lokalt net af spredningskorridorer.
- at eksisterende vådområder, vandløb og øvrige betydningsfulde biotoper beskyttes og forbedres, og at disse under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne gøres tilgængelige for rekreativ

anvendelse og undervisningsformål, samt
- at de lokale grundvandsressourcer beskyttes gennem hensynsfuld anvendelse og drift af arealerne.

Ballerup Kommune har lavet en Grøn Plan hvori der bl.a. er opstillet en række målsætninger i forhold til naturbeskyttelse og naturgenopretning. Bl.a. opstilles mål for naturindholdet i byområderne og i det åbne land. Den grønne plan introducerer også begrebet "grønne forbindelser", som bl.a. skal sikre spredningsmuligheder for dyr og planter mellem byens grønne rum og det åbne land.

Ballerup Kommune vil i forbindelse med naturbeskyttelsen forbedre og genoprette natur, bl.a. med henblik på at skaffe almenheden fri adgang til naturen. Dette skal dog kun ske de steder hvor det vurderes at være hensigtsmæssigt. De steder hvor naturen vurderes at være meget sårbar overfor menneskets tilstedeværelse, vil der adgangen søges begrænset.

Således er der på kommunalt ejede områder ved hjælp af naturpleje og naturgenopretning etableret nye naturtyper i det åbne land. Dette er bl.a. sket på de stærkt skrånende arealer ved Kildesvinget. Arealerne afgræsses for at udvikle overdrev med karakteristiske plante- og dyresamfund.

Naturen umiddelbart omkring Ballerup præges af store skovområder - mod syd Vestskoven og mod nord Jonstrupvang/Hareskoven - samt af de åbne dyrkede landbrugsarealer mod vest.

Lokalt imellem kommunens bydele løber flere regionale grønne kiler: Hjortespringkilen mellem Ballerup og Egebjerg, Måløvkilen mellem Ballerup og Måløv og Harrestrup Ådal mellem Ballerup og Skovlunde.

De regionale grønne kiler er udpeget til friluftsformål, men indeholder også mange naturinteresser. En fremtidig planlægning og udvikling af de grønne kiler skal ske på et bæredygtigt grundlag hvor naturværdierne beskyttes.

Naturværdierne i kommunen er overvejende knyttet til småskove, vandhuller, moser, overdrev, søer og enge, men også kulturhistoriske elementer som levende hegn, gravhøje og diger, der kan være værdifulde som småbiotoper, der er med til at opretholde den biologiske mangfoldighed.

En af de store trusler mod den oprindelige biologiske mangfoldighed, er spredningen af invasive arter, bl.a. kæmpe bjørneklo. Ballerup Kommune vil lave en indsatsplan for bekæmpelse af bjørneklo. Målet er at bekæmpe alle forekomster af bjørneklo uden brug af pesticider, således at der ikke længere forekommer blomstrende bjørneklo og dermed frøspredning.

En anden stor trussel er tab af levesteder, og at naturen bliver ensformig. Dette sker blandt andet når dyrkning ophører, eller når vandhuller og moser naturligt gror til, grundet opvækst af buske og træer. Her er det vigtigt, at kommunen sætter ind og bremser den uheldige udvikling. Det er Kommunalbestyrelsens mål så vidt muligt, at etablere nye vandhuller og nye lysåbne, afgræssede naturområder. Samtidig er det vigtigt, at nye by- og fritidsområder etableres under hensyn til naturen, således at den ikke bliver yderligere fragmenteret, men at der derimod bevares spredningsveje og økologiske forbindelser for dyr og planter.

For at stoppe forarmelsen af naturen er det også Kommunalbestyrelsens mål at reducere udledningen af næringsstoffer og miljøfremmede stoffer.

Vi har en særlig forpligtigelse til at beskytte de internationalt værdifulde arter, dvs. de dyrearter, som er nævnt på EU's lister over særligt udryddelsestruede dyre- og plantearter - Habitatdirektivets bilag IV. Her i kommunen drejer det sig bl.a. om spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Det betyder, at vi løbende skal opdatere vores viden om, hvor arterne findes, således at vi kan tage de rette hensyn i bl.a. planadministrationen og byggesagsbehandlingen samt i pleje af kommunens vandhuller.

For at opnå reelle forbedringer skal de i den tidligere regionplanlægning, udpegede biologiske kerneområder og spredningskorridorer lokalt suppleres med et mere fintmasket net, som også skal have med forbindelse til nabokommunernes grønne områder.

Stadig flere vådområder beskyttes og plejes, således at de sammen med andre værdifulde biotoper, herunder eksisterende beplantning, levende hegn, små lunde, plantager m.v. kan sikre gode levevilkår og spredningsmuligheder for plante- og dyrelivet.

Eksempelvis skal det tidligere havekoloniområde ved Højengen efter rydningen indgå i en spredningskorridor mellem Engagerrenden og lavbundsarealerne ved Bringe Mose, hvor der på tværs af kommunegrænsen til Egedal og Furesø Kommuner kan etableres et større, nyt vådområde.

Vådområder beliggende på kommunalt ejede arealer, som søer, vandhuller, sumpe og moser skal i høj grad sikres gennem naturpleje. Naturplejen er nødvendig, idet disse naturtyper ellers vil gro til.

Ved pleje kan områderne forbedres som leve- og ynglesteder for et alsidigt plante- og dyreliv. De plejede vådområder kan ligeledes bevare en meget høj værdi for rekreation og undervisning.

Kommunen har en lang tradition for udarbejdelse af plejeplaner for naturparkerne. Med nye plejeplaner kan der ske en yderligere sikring af naturområderne, ikke blot i det åbne land, men også i de bebyggede dele af kommunen.

Der kan dermed skabes en tæt sammenhæng mellem allerede plejede naturarealer og byens grønne områder til gavn såvel for mennesker som for dyr og planter.

Miljøbeskyttelse

Kommunalbestyrelsens overordnede mål om at sikre en bæredygtig udvikling betyder blandt andet, at der skal tages hensyn til det ydre miljø i forbindelse med alle de aktiviteter, der foregår i kommunen.

Miljøbeskyttelse er mange ting. Miljøbeskyttelse drejer sig ikke kun om virksomheder og deres påvirkninger af det omgivende miljø med røg, støj, affald eller spildevand. Men også om at søer og åer, grundvandet og naturen skal beskyttes mod forurening fra menneskelig aktivitet.

Ligeledes skal de stigende affaldsmængder i samfundet styres i retning af stadig større genanvendelse og øget anvendelse af genbrugsstationer. Vores adfærd og vores grønne omgivelser er alt sammen dele af den miljøbeskyttelse, der skal sikre vores egen samt dyrs og planters fremtid.

Ved en fornuftig indsats kan også vi bidrage til, at forureningen af luften, jorden og vandet forebygges og reduceres, samt at anvendelse og spild af råstoffer og andre ressourcer begrænses.

En del af luftforureningen stammer fra trafikken, andre dele fra fyringsanlæg og industrien. Gennem de seneste årtier har omlægningen af varmeforsyningen ført til en mærkbar nedsættelse af CO2-udledningen, og med Kommunens bæredygtighedsprofil kan vi nedsætte udledningen yderligere.

Miljøhensyn bør derfor tænkes ind som en naturlig del af planer og projekter inden for alle sektorer.

Det er Kommunalbestyrelsens mål:

- at kunne udvikle velfungerende og alsidigt sammensatte bykvarterer, hvor det ved hjælp af klare grænser for den gensidige miljøpåvirkning og klare regler om anvendelse af renere teknologi bliver muligt for forskellige funktioner at ligge side om side uden væsentlige miljømæssige genevirkninger,
- at kunne omdanne eksisterende bykvarterer, idet det er en forudsætning for fortætninger, at de medfører en forbedring af kvaliteten i det pågældende område, og således at indpasning af nye funktioner og bebyggelse med en større tæthed kan ske uden væsentlige miljømæssige genevirkninger, herunder
- at åbne mulighed for en løbende modernisering af kommunens erhvervsområder, på en sådan måde, at eksisterende virksomheder, der i planlagte erhvervsområder udøver sine lovlige aktiviteter i overensstemmelse med det i byplanlægningen og ved miljøgodkendelser fastlagte, ikke uforskyldt skal påføres ekstraordinære omkostninger til miljøbeskyttelsesforanstaltninger som følge af tilladelser til indpasning af mere følsomme virksomhedstyper i områder, der hidtil har været forbeholdt egentlige industriformål,
- at beskytte grundvandet dels gennem skærpede krav til anvendelsen af arealer nær vandforsyningens kildepladser, dels gennem virksomhedsrettede reguleringer og foranstaltninger,
- at de vejledende grænseværdier for støj ikke overskrides, samt
- at antallet af boliger, som er belastet af støj fra trafikken reduceres.

Med henblik på at minimere miljøbelastningen fra virksomheder og tekniske anlæg er det Kommunens hensigt at styrke koordineringen mellem

lokalplanlægningen, byggesagsbehandlingen og miljøsagsbehandlingen.

Som led i en fremtidig miljøstrategi vil der, bl.a. på baggrund af Miljøministeriets vejledninger, kunne foretages en klassificering af virksomheder, så det fremover bliver muligt at kunne anvise og opnå den mest „miljørigtige“ placering af de forskellige virksomhedstyper.

Klassificeringen vil kunne danne baggrund for en zoning af kommunens erhvervsområder, således at områder med miljøfølsom arealanvendelse belastes mindst muligt.

Placering af nye virksomheder, der kan give anledning til forurening, skal ske på et sådant sted, at faren for forurening begrænses mest muligt.

For fremtiden vil tilladelse til indretning af boliger i tilknytning til virksomheder kun blive givet, såfremt de sikres ekstraordinært mod mulige miljøgener. Endvidere bør erhvervsgrunde, der grænser op til boligområder og rekreative arealer, forbeholdes de mindst miljøbelastende formål.

Vandplanlægning

3 4

Den statslige vand- og naturplanlægning

På grundlag af miljømålsloven udsendte Staten i slutningen af 2011 et sæt vandplaner, som bl.a. omfattede en vandplanlægning for recipienter og grundvand. I Ballerup Kommune drejede det sig om Vandplan Køge Bugt og Vandplan Roskilde Fjord/Isefjord.

Vandplanerne bestemte bl.a., at senest i december 2015 skal:

- alt overfladevand og grundvand have opnået en god kvalitet, og
- grundvand inden for de udpegede områder med drikkevandsforekomster skal efter den anvendte vandbehandling opfylde drikkevandskvalitetskravene i henhold til lov om vandforsyning.

På denne baggrund skulle kommunerne senest et år efter offentliggøre handleplaner for den lokale indsats. Ballerup Kommune har, sammen med andre kommuner i vores afledningsoplande, udarbejdet sådanne handleplaner.

Men i slutningen af 2012 blev vandplanerne af juridiske grunde trukket tilbage, og de er derfor ikke gældende. Den udarbejde kommunale vandhandleplan er derfor heller ikke gældende.

Retningslinier for grundvand, spildevand samt vandløb og søer er fastsat i Regionplan 2005. Disse retningsliner skulle erstattes af retningslinier i de statslige vandplaner, og derfor skulle kommuneplanen ikke fastlægge retningslinier om vand.

Men fordi vandplanerne endnu ikke er gældende, er det fortsat Regionplan 2005, som er gældende på disse områder.

Af hensyn til kommuneplanens brugere er retningslinierne fra Regionplan 2005 imidlertid gengivet i kommuneplanens kapitel om retningslinier.

I henhold til miljømålsloven skal staten også udarbejde en Natura 2000-plan plan for de internationale naturbeskyttelsesområder og på grundlag heraf skal kommuner, som har sådanne områder, udarbejde handleplaner til gennemførelse af planerne.

I Ballerup Kommune er der ikke udpeget internationale naturbeskyttelsesområder.

Vandplan Køge Bugt

Harrestrup Å løber ud i Køge Bugt og er derfor omfattet af denne vandplan.

Som led i udarbejdelsen af Vandplan Køge Bugt har staten gennemført en offentlig høring og i forbindelse hermed har Ballerup Kommune indsendt følgende synspunkter:

Ved valg af virkemidler i oplandet til Harrestrup Å og Kalveboderne bør der lægges vægt på virkemidlernes omkostningseffektivitet under hensyntagen til konkrete lokale forhold, og der bør lægges vægt på virkemidler, som samtidigt har en positiv effekt på rekreative værdier, miljø og naturen som helhed.

Af konkrete tiltag peges på:

- *Kloaktekniske tiltag:*
  - *separering af det resterende fællessystem i det omfang, kloaksystemets skal renoveres,*
  - *øget lokal nedsivning af regnvand,*
  - *bedre drift og vedligehold af bestående udskillere mv.*
- *Reduceret regnvandsudledning ved øgning af bassinkapaciteten med ca. 45.000 m3 samt etablering af bedre flowstyring ved hjælp af:*
  - *26.000 m3 bassin ved Ring 4,*
  - *yderligere bassiner langs Harrestrup Å*
- *Genåbning og -slyngning af bestående rørlagte vandløbsstrækninger.*
- *Mere skånsom vandløbsvedligeholdelse:*
  - *bedre strømrende etablering*
  - *bedre tilbageholdelse af medrevet slam og sand*
  - *bedre erosionssikring af banketter gennem plantning*
- *Etablering af flere vådområder gennem flere "tålte" oversvømmede lave arealer*

Vandplan Roskilde Fjord/Isefjord

Jonstrup Å løber ud i Roskilde Fjord og er derfor omfattet af denne vandplan.

Ballerup Kommune har indsendt følgende synspunkter:

Ved valg af virkemidler i oplandet til Roskilde Fjord skal lægges vægt på virkemidlernes omkostningseffektivitet under hensyntagen til konkrete lokale forhold. Samtidig opfordres der til, at give kommunerne eller andre myndigheder mulighed for at målrette virkemidler og deres anvendelse mod områder med lav tilbageholdelse af kvælstof, eksempelvis gennem udpegning af egnede områder.

Ligeledes bør der lægges vægt på virkemidler, som samtidigt har en positiv effekt på rekreative værdier, miljø og naturen som helhed.

Ballerup Kommune vil henstille til, at der i den statslige vandmiljøplan arbejdes med yderligere vådområdeetablering ved Bringe Mose i det vestlige område af den tidligere flyvestation Værløse.

Vandløb og søer

3 4

Indsatsplan for Jonstrup Å

Selv om der endnu ikke gennem den statslige vandplanlægning er fastsat miljømål for åerne har Ballerup Kommune sammen med Furesø Kommune udarbejdet en indsatsplan for Jonstrup Å. I planen beskrives en række indsatser, som kan bidrage til, at vandløbet kan komme i en god økologisk tilstand, og dermed opfylde de miljømål, som forventes vil blive stillet i den kommende vandplan.

Grundvandsbeskyttelse og jordforurening

3 4

Grundvand

I kommuneplanen skal der ikke optages retningslinier vedrørende grundvand. Disse retningslinier vil blive fastsat dels i den statslige vandplan – dels i den kommunale indsatsplan, som udarbejdes efter vandforsyningsloven og i overensstemmelse med den statslige vandplan.

Indtil vandplanen træder i kraft skal kommunerne administrere i overensstemmelse med retningslinier for grundvand i Regionplan 2005. Men – jf. det foranstående afsnit om Vandplanlægning - er vandplanerne endnu ikke gældende. Det er derfor fortsat Regionplan 2005, som er gældende på disse områder.

Lov om vandforsyning - indsatsplaner

Denne lov drejer sig om at sikre befolkningen og erhvervslivet en tilstrækkelig og kvalitetsmæssigt tilfredsstillende vandforsyning under hensyntagen til vandforekomsternes omfang, miljøbeskyttelsen og naturbeskyttelsen.

Loven skal bl.a. sikre, at udnyttelsen og beskyttelsen af vandforekomsterne (grundvand og vand i søer og åer) sker efter en samlet planlægning.

En del af denne planlægning er, at kommunerne skal udarbejde indsatsplaner for indsatsområder, som er fastlagt i vandplanen. Indsatsplanerne skal udarbejdes på grundlag af en kortlægning af arealanvendelsen, forureningstrusler og naturlig beskyttelse af de pågældende vandressourcer. Indsatsplanerne skal indeholde en detaljeret opgørelse over behovet for beskyttelse samt retningslinier og tidsplan for kommunens indsats til opnåelse af denne beskyttelse.

Grundlaget for indsatsplanen er en kortlægning af bl.a. arealanvendelse, forureningstrusler, geologi, grundvandskvalitet mv. Indsatsplanen skal indeholde en detaljeret opgørelse over behovet for beskyttelse samt retningslinier og tidsplan for myndighedernes indsats for at opnå denne beskyttelse.

Lov om vandforsyning - indsatsplan for Søndersø Indsatsområde

I Regionplan 2005 er hovedparten af Ballerup Kommunes geografiske område udlagt som et indsatsområde, hvor indsatsplanlægningen skal påbegyndes i 2005 - 2008.

Staten har afsluttet kortlægningen af området omkring Søndersø. På grundlag heraf har Ballerup Kommune i samarbejde med Furesø, Herlev og Gladsaxe Kommuner i henhold til lov om vandforsyning bestemmelser udarbejdet et forslag til en indsatsplan for Søndersø Indsatsområde. Dette indsatsområde omfatter den nordlige del af kommunen.

Indsatsplanen beskriver grundvandsressourcens sårbarhed over for forskellige forureningskilder samt de virkemidler og indsatser, som vandværkerne, kommunerne og andre parter vil sætte i gang for at afhjælpe og forebygge forurening af grundvandet. Desuden indeholder indsatsplanen en tidsplan for hvornår, og af hvem, indsatsen skal gennemføres.

Indsatsplanen indebærer ikke nye arealmæssige restriktioner.

Ballerup Kommune afventer statens endelige kortlægning af den sydlige del af Ballerup. Når kortlægningen er afsluttet udarbejder Kommunen et forslag til en indsatsplan for denne del af kommunen.

Jordforurening

Grundvandsressourcerne er også truet af kemikalieforurening. Som følge af allerede konstateret forurening er flere vandboringer i kommunen, fx ved Kildedal, ved Knapholm og ved Hanevad, nu lukket. Der er etableret afværgeboringer ved affaldsdepoter flere steder, herunder Cheminova-forureningen ved Kildedal. Teknisk vand fra afværgeboringer anvendes til industrielle formål, fx tøjvask, røgrensning og slaggekøling, og det undersøges løbende, om der er andre anvendelsesmuligheder, så vandet ikke går til spilde.

Kommunen er ophørt med at anvende sprøjtegifte på sine arealer.

Der bliver stadig konstateret tilfælde af forurening af undergrunden på ejendomme, som gennem tiderne har været anvendt til lossepladser, oplag, industri, tankstationer osv. Men også almindelige villagrunde kan være forurenede som følge af en utæt olietank eller et tidligere autoværksted.

Kommunen udfører i samarbejde med Region Hovedstaden undersøgelser og oprensninger eller foretager registrering af anmeldte og konstaterede forureninger. Undersøgelser af en jordforurening skal som hovedregel foretages af forureneren eller af grundejeren. Kommunen og regionen undersøger især ældre forureninger, hvor årsagen og dermed forureneren ofte er sværere at fastslå. Undersøgelser og oprydninger på tidligere tankstationer er stort set afsluttet.

Kan jordforureningen ikke fjernes ved fx opgravning, vil det blive vurderet, om der er umiddelbare trusler mod grundvandet og dermed indvinding af drikkevand. Der vil så eventuelt blive etableret afværgeforanstaltninger, fx ved oppumpning og rensning af forurenet grundvand for at hindre opblanding i det rene grundvand. Sådanne afværgeforanstaltninger kan være nødvendige i en lang årrække. Det skønnes fx, at afværgepumpningen af forurenet grundvand ved den tidligere Cheminova-fabrik vil vare mindst 50 år endnu.

Hvor en jordforurening ikke fjernes totalt, vil der ske en registrering af ejendommen som forurenet. En forurenet grund kan, afhængig af forureningens omfang, kun anvendes til forureningsfølsomme formål, fx boliger, institutioner eller kontorer, når det ved undersøgelser er godtgjort, at anvendelsen kan anses for sundheds- og miljømæssigt forsvarligt.

Kommunen skal give tilladelse til ændret arealanvendelse og bygge- og anlægsarbejder på forurenede grunde for at sikre mennesker og miljø.

De øverste jordlag i ældre byområder kan være diffust forurenet fx af røg fra skorstene, fabrikker og større trafikanlæg. Som følge heraf er jordforureningsloven ændret så alle ejendomme i byzonen er blevet områdeklassificeret. Denne områdeklassificering betyder bl.a. at der er analyse- og anmeldepligt ved bortskaffelse af jord fra en ejendom. De nye regler skal bl.a. sikre at forurenet jord ikke flyttes til et uforurenet sted. Kommunen arbejder på at udtage større boligområder som ikke menes at være diffust forurenet fx der hvor jorden er tidligere landbrug og boligerne er etableret efter 1940'erene.

Drikkevandsforsyning – indvinding, distribution, forsyningsopland

Kommunens vandforsyningsplan skal revideres.

Det er Kommunalbestyrelsens mål for vandforsyningen:

- at beskytte grundvandet mod miljøfremmede stoffer og sikre borgerne rent drikkevand,
- at medvirke til en bæredygtig vandforsyning i hovedstadsregionens indvindingsopland,
- at opretholde en afbalanceret, lokal vandindvinding under hensyntagen til tilstanden i vandløb og søer, samt
- at fremme et bæredygtigt forbrugsmønster såvel i private husholdninger som i virksomheder og institutioner, bl.a. ved udarbejdelse af grønne regnskaber der følges op af rådgivning og hjælp til at ændre uhensigtsmæssige forbrugsvaner.

Vandforsyningsnettet suppleres i takt med udbygningen af nye bolig- og erhvervsområder omkring Måløv, herunder de dele af nabokommunerne, der forsynes herfra.

Det eksisterende net søges vedligeholdt med henblik på at minimere spild. Sammen med forbrugernes stigende bevidsthed skal et velholdt forsyningsnet sikre den nødvendige ressourcebesparelse.

Spildevand

Afledningsforholdene for spildevand og overfladevand og rensetekniske foranstaltninger er fastlagt i kommunens spildevandsplan. En revision af den hidtidige spildevandsplan er sat i gang i foråret 2013.

Den gældende spildevandsplan gælder til og med 2009. Planens gyldighed har imidlertid været forlænget, således at der blev mulighed for at indarbejde de statslige vandplaner i den nye spildevandsplan.

Det er Kommunalbestyrelsens mål:

- at der ved forebyggende vedligeholdelse sikres en rationel drift af anlæggene og brugerne den størst mulige driftssikkerhed,
- at afløbssystemerne, hvor det er muligt, udføres som separate systemer,
- at spildevandsledningerne er så tætte, at såvel udsivning af spildevand som indsivning af grundvand begrænses,
- at regnvand i højere grad nedsives lokalt, hvor det er miljømæssigt forsvarligt,
- at overfladevand udledes kontrolleret og forsøges integreret i våd- og naturområder,
- at alternative løsningsmodeller på relevante områder undersøges og afprøves, samt
- at der er fokus på klimaforandringerne.

De nye bolig- og erhvervsområder, der fortrinsvis er beliggende omkring Måløv, vil blive kloakeret som led i den planlagte byggemodning i takt med udbygningen.

Endvidere forventes kommunens udstrakte kolonihaveområder kloakeret. Kloakeringen må ikke medvirke til, at haverne fordyres unødvendigt, således at mindrebemidlede ikke længere har råd til at betale havelejen. Kloakeringen skal heller ikke øge risikoen for at haverne benyttes til helårsbeboelse.

Afledningen af spildevand fra enkeltejendomme, der hidtil har afledt spildevand til jorden via septiktanke, vil blive revurderet. Kloakering eller afløb til en samletank kan blive aktuelt.

Alle spildevandsledninger er blevet TV-inspiceret de sidste 15-20 år, og spildevandsledningerne renoveres løbende. Tilsvarende vil regnvandsledningerne blive TV-inspiceret og efterfølgende renoveret i det omfang, det er nødvendigt.

Ved salg af grunde, ved opførelse af nyt byggeri og ved renovering og ombygning af eksisterende byggeri vil Kommunen vejlede om tilbageholdelse og lokal nedsivning af nedbør, så tilledningen af regnvand til kloaksystemet minimeres og forsinkes. Baggrunden herfor er, at det forudses, at de kommende klimaforandringer vil medføre øgede regnvandsmængder.

Kommunen vil i fremtidige lokalplaner pålægge bestemmelser om begrænsning af befæstede arealer samt stille krav til nedsivning/opsamling.

Varme- og energiforsyning

Det er Kommunalbestyrelsens mål for varme- og energiforsyningen:

- at bidrage til udbredelsen af forsyningssystemer, som er forsvarlige i henseende til klima, miljø og samfundsøkonomi samt
- at fremme energibesparelser og et bæredygtigt forbrugsmønster såvel i private husholdninger som i virksomheder og institutioner.

Ballerup Kommune er påbegyndt en række tiltag, der har til formål at reducere CO2 udledningen i forbindelse med varme- og energiforsyningen i kommunen. Disse tiltag vil fremgå mere detaljeret af kommunens Klimaplan, men målsætningen er en CO2 reduktion på 25 % til år 2015.

Dette indebærer, at hvor det er samfundsmæssigt fordelagtigt udbygges fjernevarmeforsyningen. Varmeforsyning med fjernvarme fra Vestforbrænding. Det medfører en samfundsøkonomisk gevinst og medfører CO2 reduktion, hvor det erstatter naturgas- eller olieopvarmning.

Det udbyggede net for fjernvarme erstatter primært varmeforsyningen i erhvervsområder og ved andre større blokvarme centraler ved fx boligkomplekser (Lundegården mv.) og institutioner. Naturgas varmeforsyner fortsat primært kommunens boligområder i byområdet, hvor der ikke er blokvarmecentraler.

I forbindelse med det udbyggede fjernvarmenet, undersøges også muligheden for fjernkøling, hvor det er miljø-, samfunds- og økonomisk forsvarligt. Projekterne for fjernvarmekøling/ fjernkøling kan være samfundsmæssigt fordelagtige, idet Vestforbrænding producerer overskudsvarme om sommeren, som kan konverteres til køling. Varmen udledes indirekte i dag som varmt vand i Øresund (forsimplet model). Det påkræver dog relativt store kølingsbehov, som fx kan findes flere steder på Lautrupgård.

For yderligere at mindske energiforbruget og CO2 udledningen i Ballerup Kommune, er der etableret et klimanetværk for virksomheder i Ballerup Kommune. Netværket understøttes af kommunen. Det har til formål at fremme en grøn og bæredygtig erhvervsudvikling og at initiere virksomheder i kommunen til energibesparelser, fx ved energibesparende køling, ventilation mv.

I henhold til Kommunalbestyrelsens mål for varme- og energiforsyning søges den alternative energianvendelse at fremmes, hvor dette er samfundsmæssigt fordelagtigt.

Kommunalbestyrelsen har besluttet ikke at tillade opstillingen af vindmølleklynger/-parker. Beslutningen forhindrer dog ikke en eventuel opstilling af mindre husstandsmøller, men det kræver Kommunalbestyrelsens vurdering i det enkelte tilfælde. Jf. dog begrænsningerne i retningslinierne for de grønne kiler.

Nye, mindre mølletyper er under udvikling og finder vej til markedet. Vi har endnu ikke den tilstrækkelige viden om disse møller til at kunne formulere relevante planbestemmelser herom. Men kommunen har til hensigt i den kommende planperiode at udarbejde et kommuneplantillæg som grundlag for en tema-lokalplan om i hvilke områder af kommunen og på hvilke vilkår, man vil kunne opsætte mini- og mikromøller.

Trafikstøj

Ballerup Kommune har udarbejdet en ny handlingsplan for reduktion af trafikstøjen ved boliger langs kommunens veje. Handlingsplanen er en udmøntning af kommunens politik på støjområdet og giver forslag til, hvordan støjen kan mindskes over de næste 5 år.

Forslag til støjreducerende tiltag findes i et idékatalog til støjhandlingsplanen.

På langt sigt tilstræber kommunen, at alle boliger i kommunen højst påvirkes af et støjniveau på Lden = 58 dB, som er Miljøstyrelsens støjgrænse for nye boliger.

Kommunalbestyrelsen vil derfor prioritere indsatsen i forhold til såvel støjbelastningen som antallet af boliger, som er påvirket af støjbelastningen.

Kommunalbestyrelsen vil hvert år inden for de budgetmæssige rammer udvælge de strækninger, hvor flest mulige stærkt støjbelastede boliger kan hjælpes pr. investeret krone.

I det omfang støjreduktionen foretages med udlægning af støjreducerende asfalt vil der også blive taget hensyn til den eksisterende asfalts fysiske tilstand og restlevetid med hensyn til nedslidning, friktion og eventuelt støjreducerende egenskaber.

I planperioden vil kommunen også se på muligheder for at gennemføre støjdæmpende tiltag ved hastighedsnedsættelse og omlægning af trafikken, samt ved at fremme brugen af den kollektive trafik og forbedring af kommunens stier. Disse tiltag skal ses i sammenhæng med Kommunens Trafiksikkerhedsplan og arbejdet med mobililtetsplanlægning.

På strækninger, som ikke udvælges til støjdæmpning på grund af ovennævnte kriterier, men hvor støjdæmpning i forhold til støjniveauet er relevant, kan støjdæmpende tiltag etableres ved et støjpartnerskab, hvor finansiering og vedligeholdelse sker ved et samarbejde mellem de berørte borgere og kommunen.

Stilleområder

Det er en kvalitet at kunne opholde sig i et område, hvor der ikke er nogen ”fremmed” støj, og hvor man kan nyde naturens egne lyde. Kommunen har derfor i forbindelse med støjkortlægningen identificeret stilleområder, hvor trafikstøjen er mindre end Lden = 50 dB(A).

Her vil kommunen sikre, at der ikke lokaliseres aktiviteter, som indebærer at støjen stiger. Disse stilleområder ligger i det åbne landskab op mod Jonstrup Vang og i Skovlunde Naturpark.

Flyvestation Værløse

I Furesø Kommune nord for Måløv ligger Flyvestation Værløse. Den er nedlagt som militært område med flyveplads, og omdannelsen til rekreative og kulturelle formål er i gang. Hele området er omfattet af et særligt landsplandirektiv. Området indgår i den grønne kile og skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse. Der må ikke etableres støjende friluftsanlæg. Den sydlige del af området forventes udviklet til byformål. Derfor vil der i fremtiden ikke komme væsentlige støjpåvirkninger flyvestationens område.

Affald

Ballerup Kommunes Affaldsplan 2013-2018 tager udgangspunkt i en vision om bedre udnyttelse af ressourcerne i affaldet. Planen har tre konkrete mål på affaldsområdet i den kommende planperiode.

1. Ressourcerne skal ud af affaldet
2. Problemstofferne skal ud af affaldet
3. Kommunikation skaber handling

Kommunen fortsætter med at udvikle og forbedre håndteringen af affaldet. Samtidig vurderes sammenhængene mellem miljø og økonomi, når der vælges affaldsløsninger.

En øget effektivisering og synliggørelse af affaldsområdet er også et centralt mål.

Ballerup kommunes mål på affaldsområdet tager udgangspunkt i de stigende affaldsmængder og de deraf afledte konsekvenser, f.eks. stigende CO2-udledning.

Affaldsmængderne er tæt knyttet til samfundets forbrug. En nedsættelse af affaldsmængderne i kommunen er derfor også en indsats på klimaområdet.

Derfor er det vigtigt, at vi fortsat har fokus på at forebygge, at affaldet opstår, og på at genanvende mere af affaldet, samtidig med at vi sikre, at der ikke sker en øget belastning af miljøet, når vi bortskaffer affaldet. Ballerup kommune vil bidrage til at løse problemerne, men løsningerne skal skabes i et styrket samarbejde på landsplan og globalt.

Anden miljøbeskyttelse

Udover de ovennævnte områder er der andre opgaver og ansvarsområder, der hører til det kommunale miljøbeskyttelsesarbejde:

- Genesager/klagesager
- Røggener fra private fyringsanlæg og afbrænding i øvrigt,
- Støj fra motordrevne redskaber og fritidsaktiviteter samt
- Hanegal

Ved behandling af sådanne klager indgår Kommunen i en dialog mellem parterne.

Kommunen udgiver i foldere retningslinier fx for hønsehold i haver og for fyring i brændeovn, hvilket medfører færre gener og en ensartet sagsbehandling overfor borgerne.

• Bekæmpelse af skadedyr.

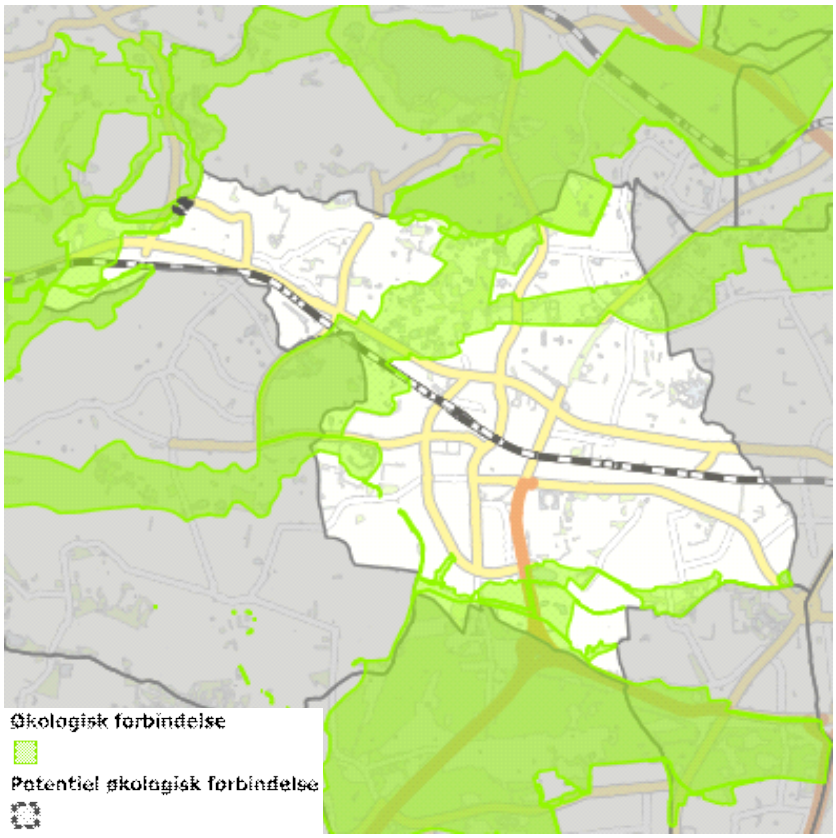
Kommunen har aftaler med private firmaer om rottebekæmpelse.

Er der tale om andre skadedyr såsom ræve, mosegrise, muldvarpe m.v. henviser Kommunen oftest til vildtkonsulenter, jagtforeninger m.v.

• Kommunen fører tilsyn og kontrol med vandkvaliteten i private og kommunale svømmebade.

Retningslinjer

Økologiske forbindelser



9.1.1
I de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser må tilstanden eller arealanvendelsen af sammenhængende helheder eller særligt værdifulde enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi.

Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabs-, natur- og kulturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

9.1.2
Tilstanden og arealanvendelsen i de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret kommuneplanmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de sammenhængende helheder eller særligt værdifulde enkelte elementer, fx ved kompenserende foranstaltninger.

9.1.3
I de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord.

Bygninger og anlæg inden for de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skal placeres og udformes med hensyntagen til

bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af særlige naturområder, økologiske forbindelser, landskabs- og kulturværdier.

9.1.4
I de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabs-, natur- og kulturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

I de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skal der i forbindelse med etablering af intensivt husdyrhold, der kræver vurdering af virkningerne på miljøet (VVM), foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for særlige naturområder, økologiske forbindelser, landskabs- og kulturværdier. Det skal ved den konkrete afgørelse om tilladelse eller om fastsættelse af konkrete tilladelsesvilkår sikres, at virksomheden eller anlægget ikke er til gene for oplevelsen af områdernes særlige værdier.

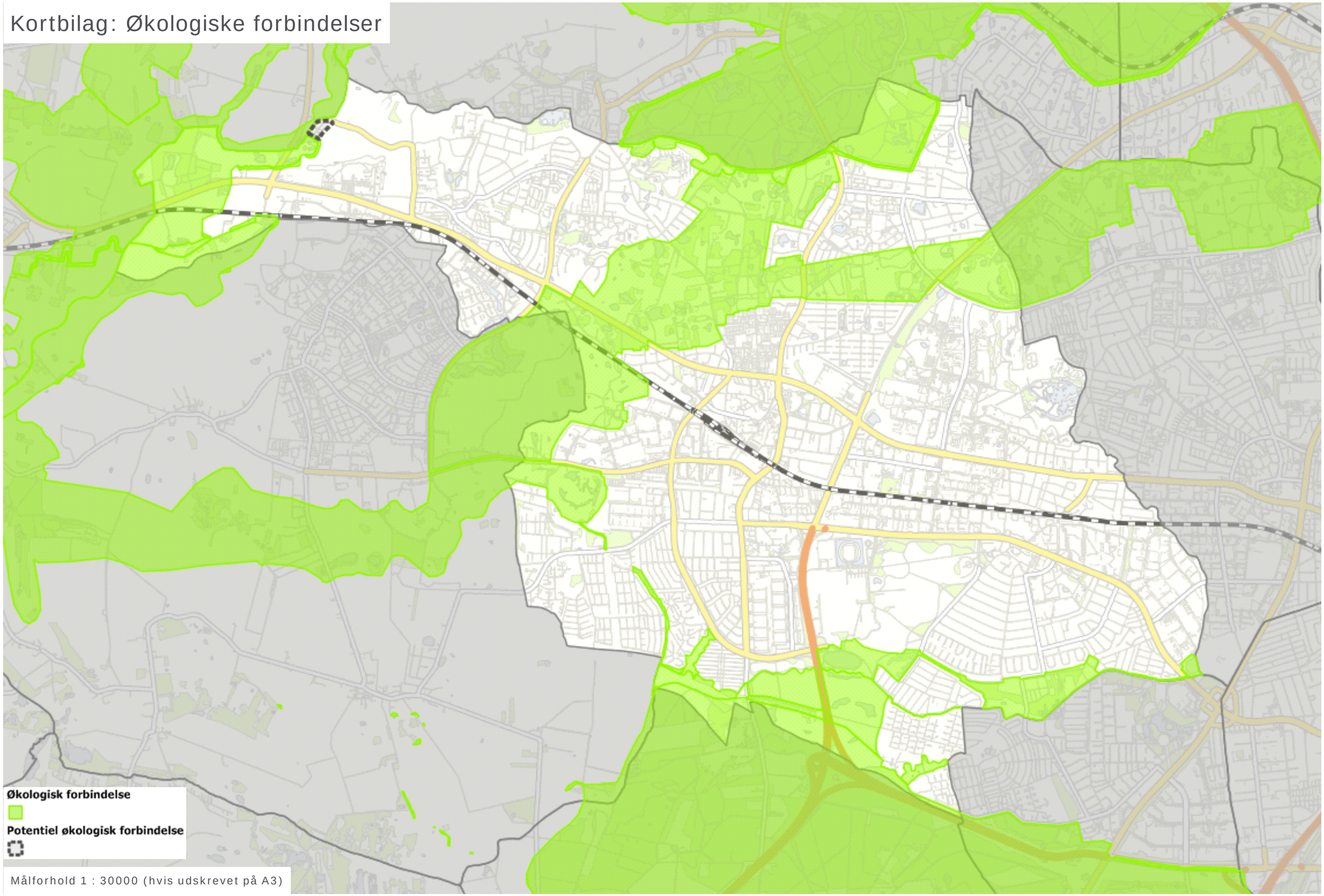
9.1.5
Der må ikke foretages ændringer, som overskærer de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser, reducerer eller i øvrigt forringer forbindelsernes biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Spredningsmulighederne og biodiversiteten for dyr og planter skal søges øget gennem naturpleje af eksisterende eller etablering af nye naturområder.

9.1.6
I det øvrige landområde uden for de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser skal naturområder og småbiotoper samt landskabelige og kulturhistoriske helheder i videst muligt omfang bevares og undgå yderligere fragmentering. Det skal generelt være muligt at etablere nye naturområder og småbiotoper.

9.1.7
De særlige naturområder, jf. 9.2.1, danner sammen med de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser et naturnetværk, der danner en sammenhængende forbindelse for dyr og planter mellem store og små naturområder.

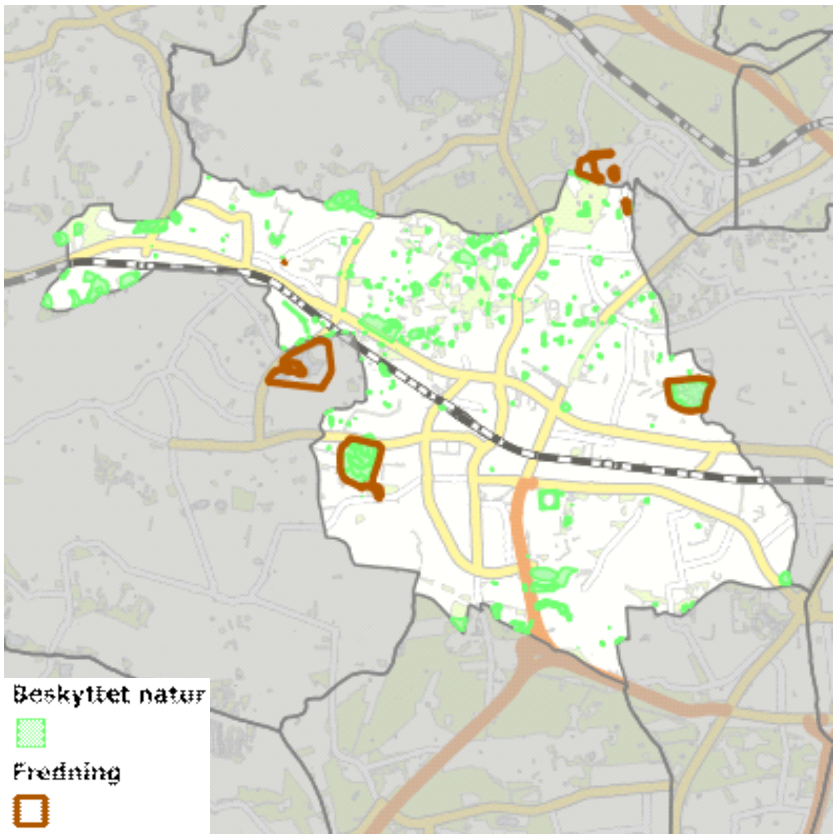
Indenfor naturnetværket må biologisk mangfoldighed og spredningsmuligheder for de vilde dyr og planter ikke forringes væsentligt uden at der gennemføres kompenserende foranstaltninger.

Kortbilag: Økologiske forbindelser



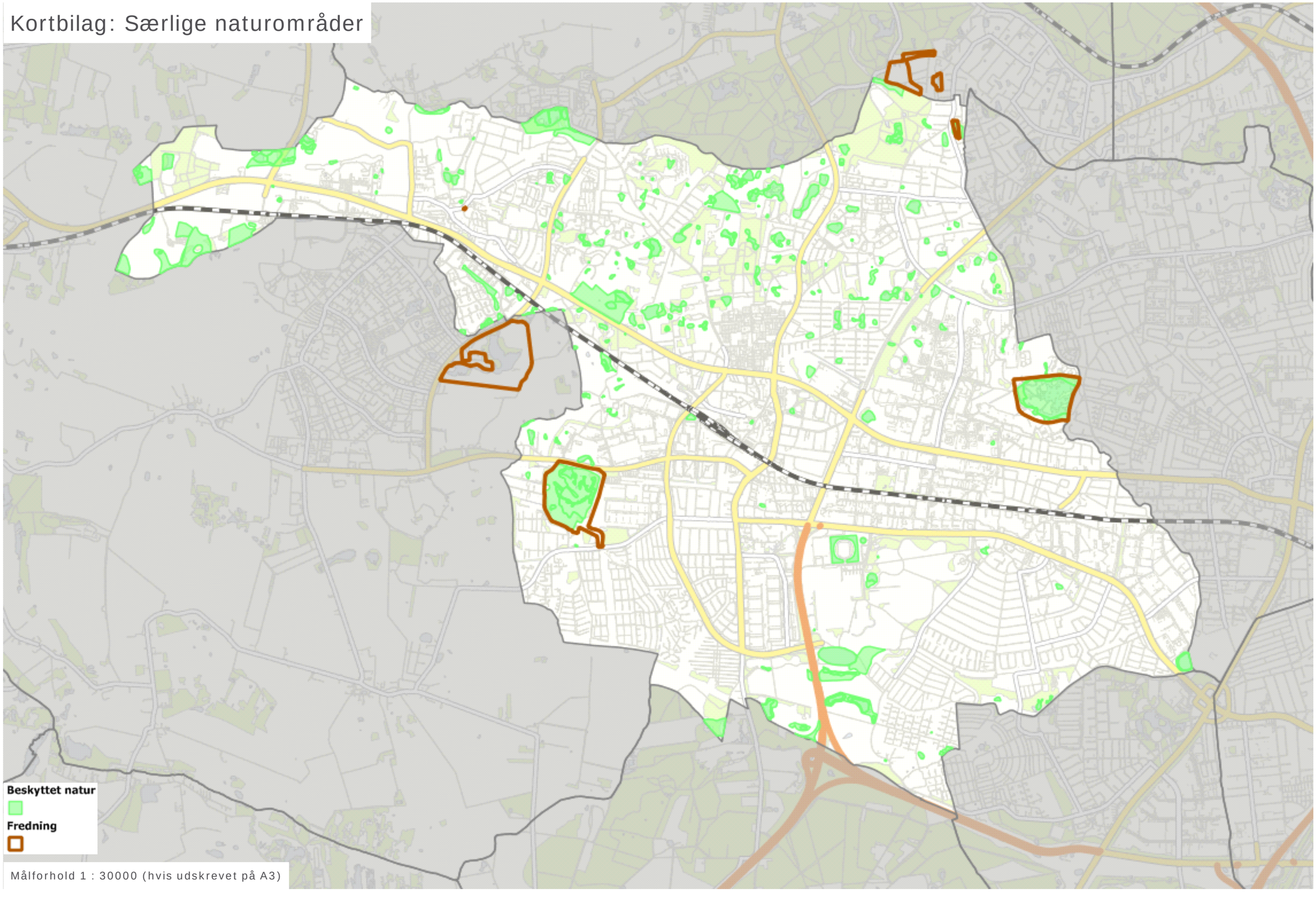
Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Særlige naturområder



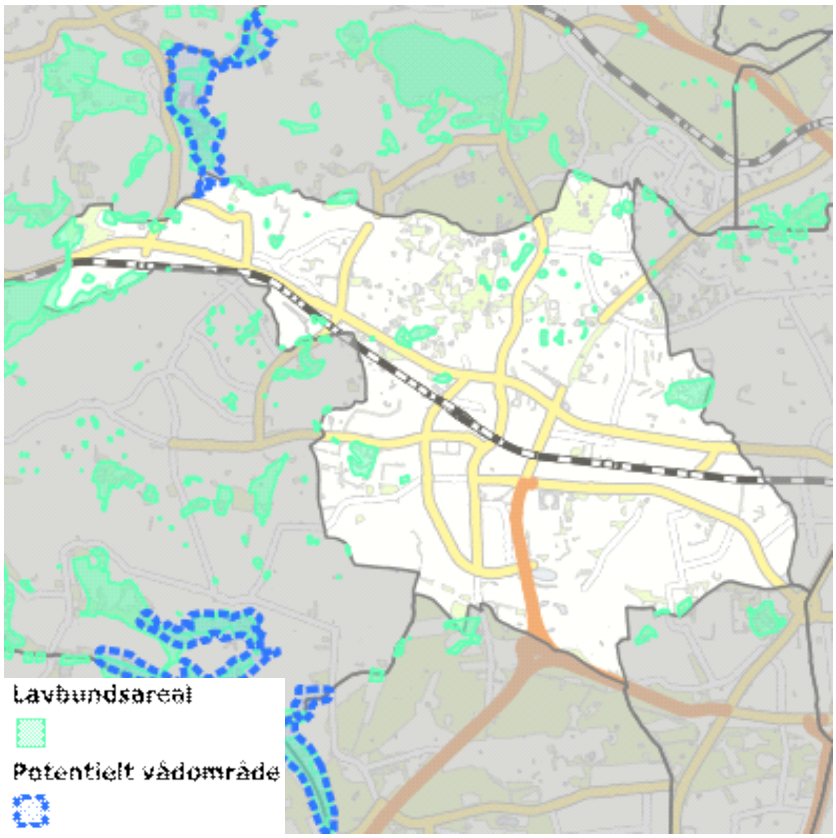
9.2.1
Tilstanden af særlige naturområder må ikke ændres uden Kommunalbestyrelsens beslutning eller i medfør af en plejeplan for de fredede områder.

Kortbilag: Særlige naturområder



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Lavbundsarealer

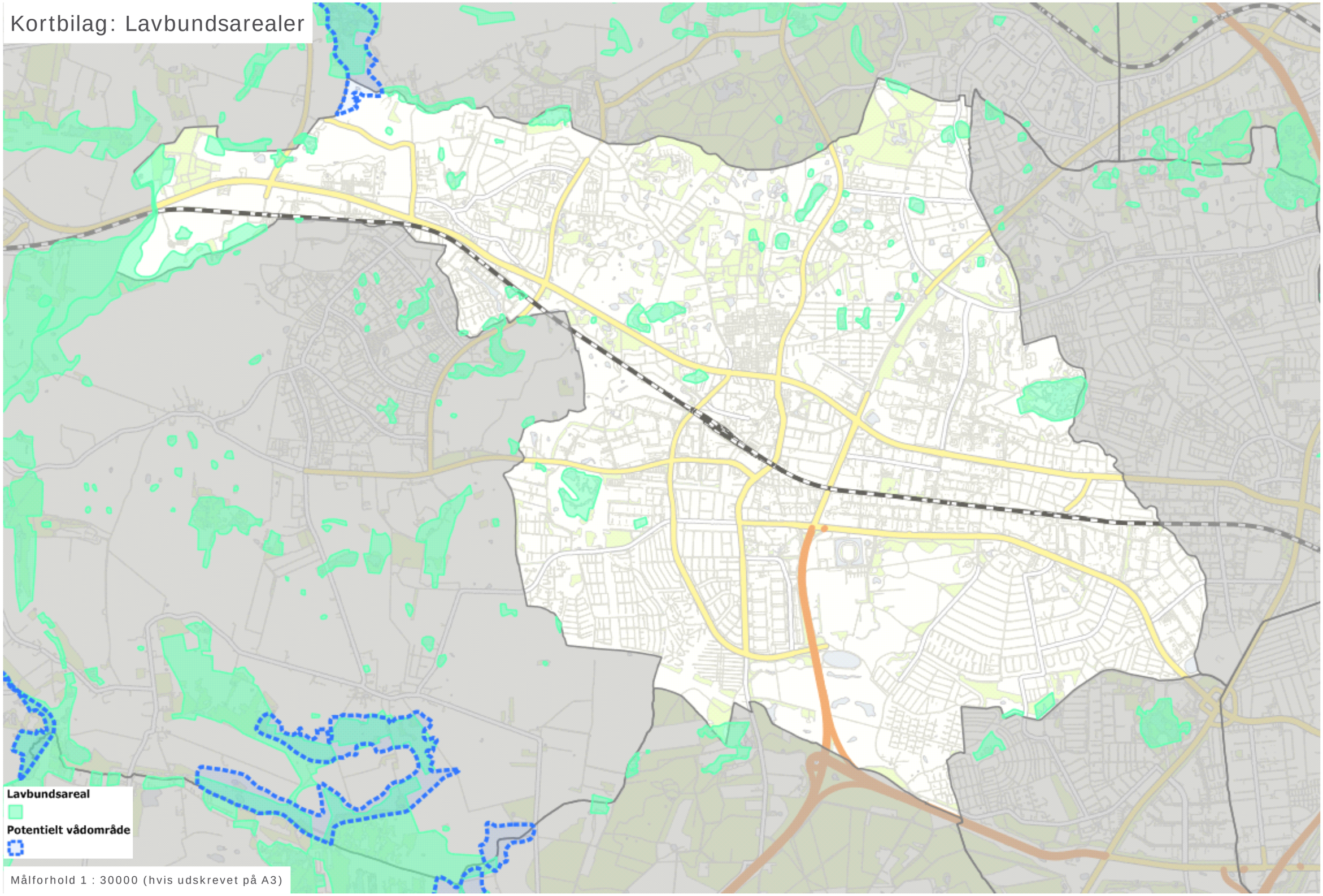


9.3.1
På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng, jf. retningslinjerne i afsnit 4.4 ”Landbrug”.

9.3.2
Inden for områder, herunder landbrugspligtige arealer, der er udpeget som lavbundsarealer, som kan genoprettes til vådområder, jf. retningslinie 4.1.8, kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet, jf. Vandmiljøplan II og III.

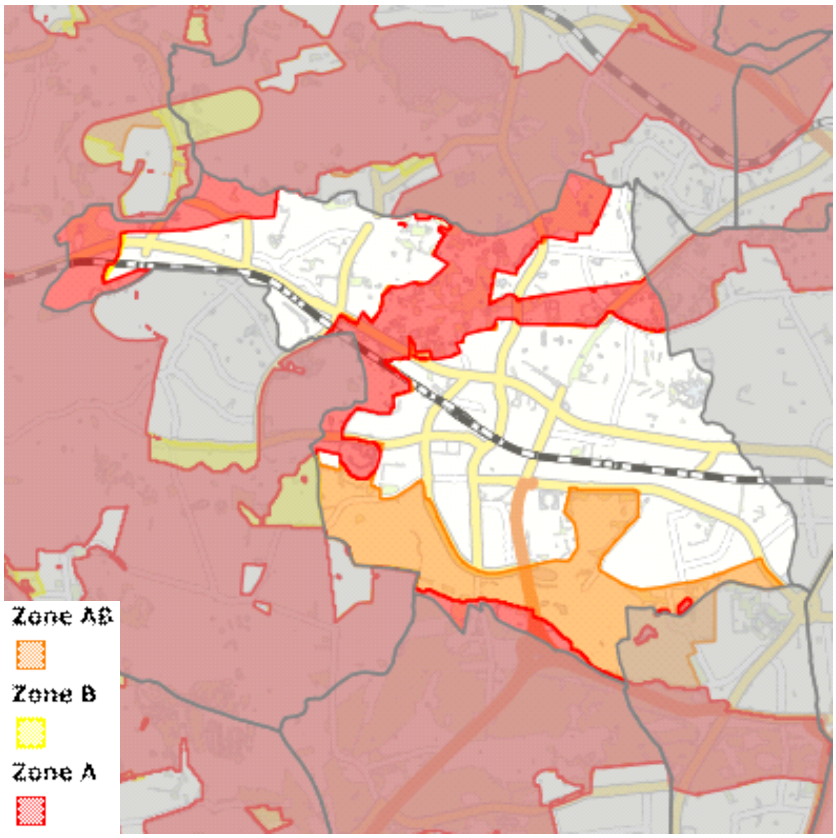
I de udpegede områder må der ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., som forhindrer, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes.

Kortbilag: Lavbundsarealer



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Støj



9.4.1
Når der i kommune- og lokalplanlægningen udlægges landzonearealer til støjfølsom anvendelse, skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler om støj kan overholdes i planområdet ved støj fra:

- veje og jernbaner,
- støjende fritidsanlæg,
- militære flyvestationer samt skyde- og øvelsesterræner,
- virksomheder

9.4.2
Når der etableres nye veje og jernbaner i landzone, skal det så vidt muligt tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes i eksisterende og i region- og kommuneplanlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse.

9.4.3
Nye virksomheder og nye støjende fritidsanlæg kan kun etableres i landzone, hvis Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra anlæggene kan overholdes i områder med støjfølsom anvendelse og i områder, der er udlagt til støjfølsom anvendelse.

Støjende friluftsanlæg

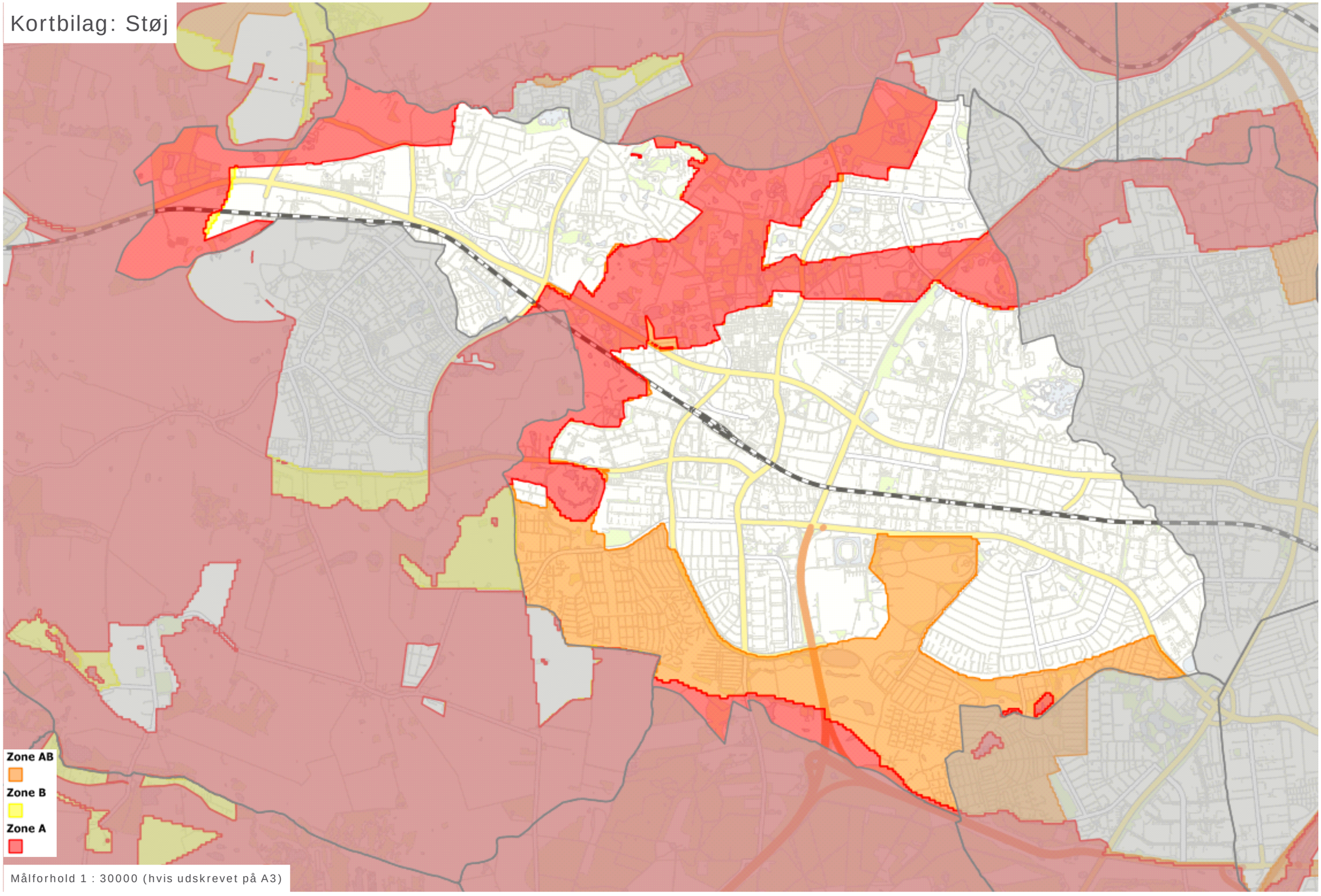
9.5.1
Støjende friluftsanlæg, der kræver begrænsede bygninger og andre faste anlæg, kan undtagelsesvis placeres i zone B, afhængigt af det konkrete

anlæg og beskyttelsesinteresserne i det konkrete område.

I kiler og ringe kan allerede støjbelastede arealer komme i betragtning, hvis de ikke kan støjbeskyttes.

9.5.2
Støjende friluftsanlæg kan placeres og udvides i zone B, når de kan overholde de vejledende grænser for støj fra friluftsanlæg.

Kortbilag: Støj



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Virksomheder og forsyningsanlæg m.m.

LEO Pharma

9.6.1
Med Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2009 blev der givet mulighed for, at den nuværende produktion kan opretholdes og produktion af ingenol mebutate kan realiseres.

Muliggørelsen sikres ved, at de retningslinjer for LEO Pharma A/S (rammeområde 6.E.18), som er fastsat med Ballerup Kommunes Kommuneplan 2009, fastholdes.

Derudover fastlægges, at udvidelse og ændringer af LEO Pharma A/S på Industriparken i Ballerup ikke må være i strid med kommuneplantillæg nr. 2: "VVM i forbindelse med revision af miljøgodkendelse samt produktion af ingenol mebutate" udstedt af Miljøstyrelsen den 13. september 2012 til Ballerup Kommunes Kommuneplan 2009.

Kraftværker mv.

9.7.1

Omkring eksisterende og planlagte kraftværker, kraftvarmeværker og fjernvarmeværker over 100 MW indfyret effekt samt omkring virksomheder, der er omfattet af §§ 4 og 5 i risikobekendtgørelsen, må der i kommune- og lokalplanlægningen ikke udlægges arealer til følsom anvendelse inden for en afstand af 500 m, med mindre det kan godtgøres, at det ikke er forbundet med miljømæssige eller sikkerhedsmæssige problemer.

For anlæg mellem 30 MW og 100 MW er den tilsvarende afstand 200 m.

Affaldsanlæg

9.8.1
Anlæg til at modtage, behandle, omlaste eller deponere affald må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige kommuneplanmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

9.8.2
Der må i den kommunale planlægning ikke udlægges arealer således, at afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og nedennævnte affaldsanlæg bliver mindre end de anførte, med mindre det ved undersøgelser godtgøres over for den overordnede planmyndighed, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

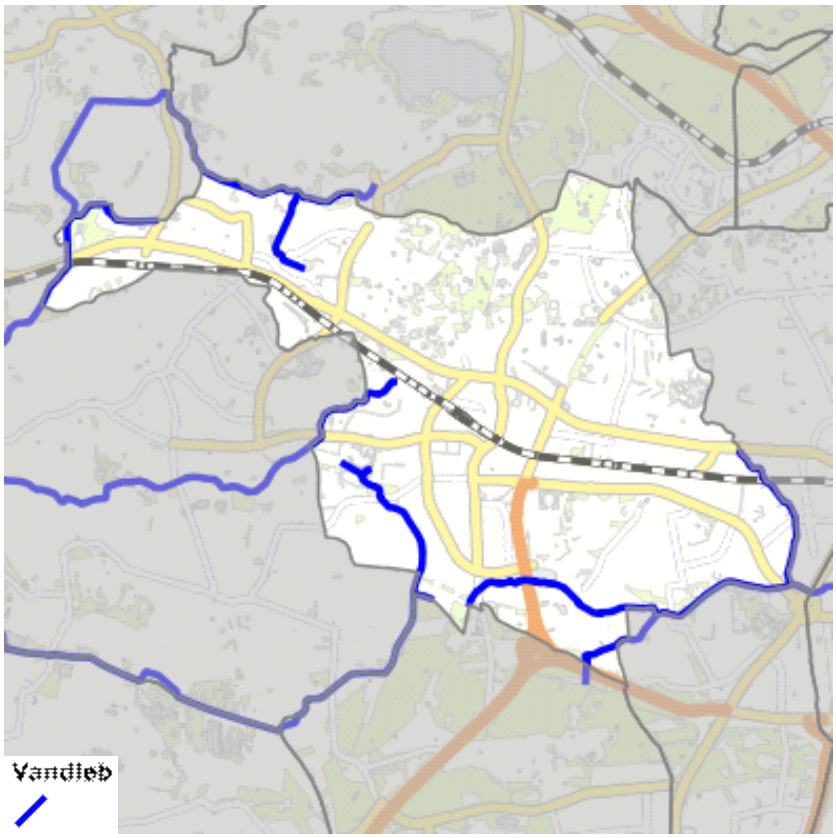
Affaldsanlæg	Afstandskrav (meter)
Deponeringsanlæg	500
Biogasanlæg	500
Regionale komposteringsanlæg for	500

haveaffald Komposteringsanlæg for andet end haveaffald Nedknusningsanlæg	500 500
Komposteringsanlæg for haveaffald	300
Affaldsforbrændingsanlæg Slamforbrændingsanlæg	150 150
Slammineraliseringsanlæg Slamtørringsanlæg	100 100

Forurenet og ren jord

9.9.1
Anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer forurenet overskudsjord, må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige kommuneplanmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

Vandløb og søer



Retningslinier for vandløb og søer er fastsat i Regionplan 2005 (jf. retningslinie 5.3.1 til 5.3.10, som gengivet i Kommuneplan 2009).

Disse retningslinier er gældende indtil de afløses af de miljømål, som fastsættes i de statslige vandplaner.

Af juridiske årsager er vandplanerne endnu ikke gældende, og det er derfor fortsat retningslinierne i Regionplan 2005, som er gældende.

Kommuneplan 2013 fastlægger således ikke nye retningslinier om vandindvinding.

Af hensyn til kommuneplanens brugere er regionplanens retningslinier dog gentaget.

Generelt for vandområder

9.10.1
Vandløb og søer skal opfylde de målsætninger, der er fastlagt i regionplanen, jf. retningslinjekort 5.3.1, 5.3.2 og 5.3.3 samt retningslinjetabel 5.3.4, 5.3.6 og 5.3.7 i bilaget.

For de områder, der ikke opfylder målsætningen, forudsættes det, at sektormyndigheden udarbejder målrettede handlingsplaner. De målrettede forbedringer af vandmiljøet understøttes af de eksisterende vandområdeplaner og handlingsplaner.

9.10.2
I vandområder må der som udgangspunkt ikke ske en forøgelse af belastningen fra byer, industri, spredt bebyggelse, landbrug eller andre menneskelige aktiviteter, hvis forøgelsen hindrer målsætningens opfyldelse.

Vandløb

9.10.3
Vandløb, der er specifikt målsat i regionplanen, skal opfylde kvalitetskravene til de bio logiske, vandkemiske og fysiske forhold, der er angivet i retningslinjetabel 5.3.4 i bilaget.

9.10.4
I vandløb, der er skærpet eller generelt målsat, skal bygværker, rørlægninger og andre tekniske anlæg, der hindrer den fri passage for vandløbsfaunaen og landlevende dyr med tilknytning til vandløb, så vidt muligt fjernes eller gøres passable for faunaen.

9.10.5
Påvirkninger af en vandløbsstrækning må ikke være til hindring for opfyldelsen af målsætningen opstrøms eller nedstrøms for den pågældende strækning.

9.10.6
Vandløb, der ikke er specifikt målsat i regionplanen, skal som udgangspunkt opfylde de kvalitetskrav, der er fastsat for generelt målsatte vandløb af samme type.

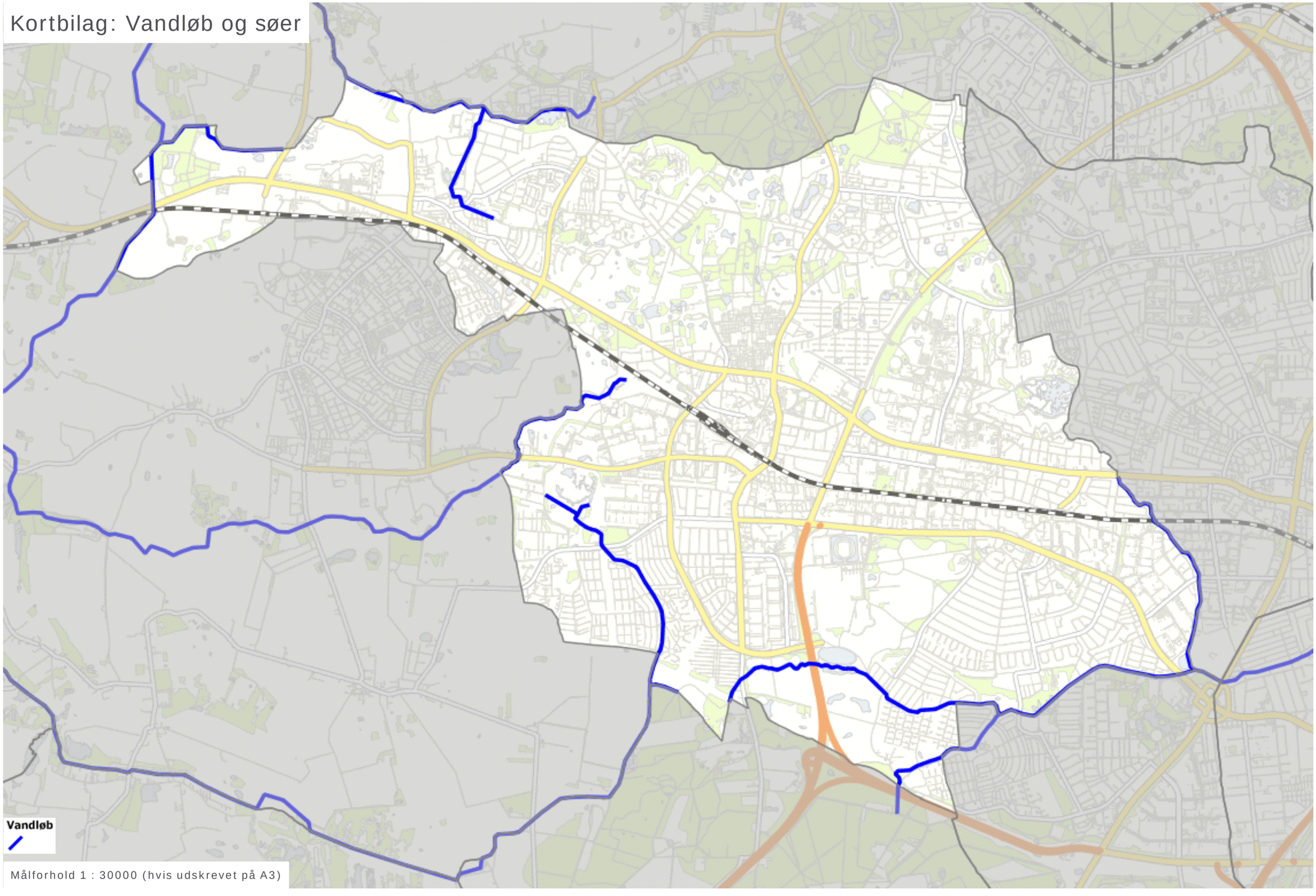
9.10.7
Ferskvandsdambrug, der kræver brug af overfladevand, kan normalt ikke etableres i Hovedstadsregionen, hvor den intensive vandindvinding i forvejen har reduceret vandføringen i regionens vandløb i betydelig omfang.

Søer

9.10.8
Søer, der er specifikt målsat i regionplanen, skal opfylde kvalitetskravene angivet i retningslinjetabel 5.3.6 i bilaget.

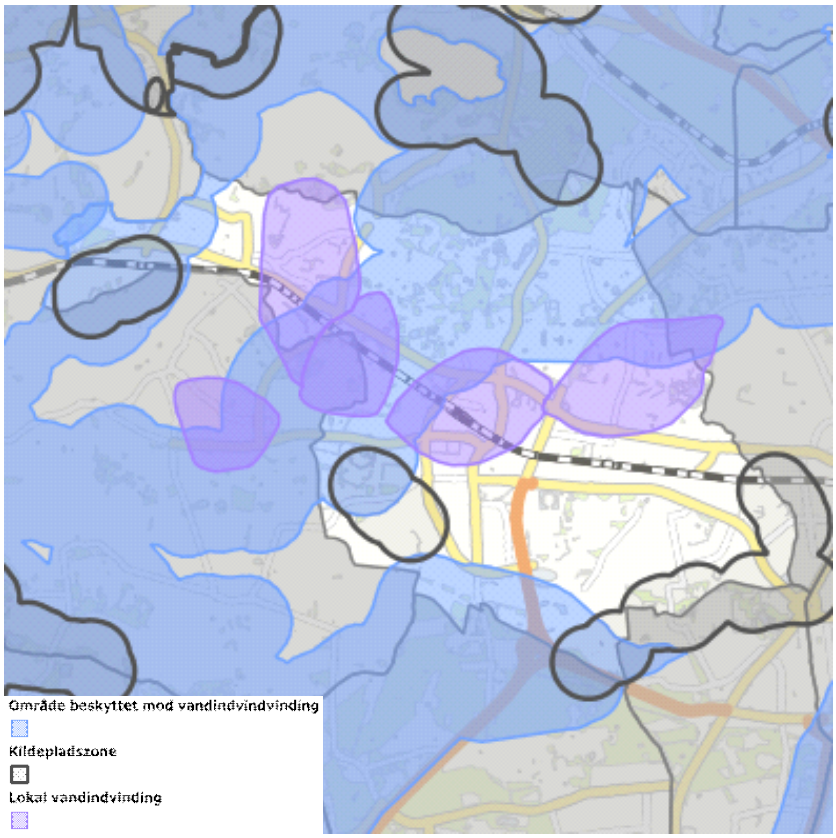
9.10.9
I søer med areal på 100 m2 og derover, som ikke er nævnt i retningslinjetabel 5.3.6, skal der være et karakteristisk plante- og dyreliv for den pågældende søtype.

Kortbilag: Vandløb og søer



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Vandindvinding



Retningslinier for vandindvinding er fastsat i Regionplan 2005 (jf. retningslinie 5.1.1 til 5.1.9, som gengivet i Kommuneplan 2009).

Disse retningslinier er gældende indtil de afløses af de miljømål, som fastsættes i de statslige vandplaner.

Af juridiske årsager er vandplanerne endnu ikke gældende, og det er derfor fortsat retningslinierne i Regionplan 2005, som er gældende.

Kommuneplan 2013 fastlægger således ikke nye retningslinier om vandindvinding.

Af hensyn til kommuneplanens brugere er regionplanens retningslinier dog gentaget.

Prioritering af grundvandsressourcen

9.11.1
Anvendelsen af grundvandsressourcen skal ske efter følgende prioritering:

a. Vand til befolkningens almindelige forsyning med drikkevand.

b. Vand til opretholdelse af vandføring og vandstand i vådområder med henblik på at opfylde vandkvalitets- og naturbeskyttelsesmålsætninger.

c. Vand til øvrige formål, herunder erhvervsformål, markvanding mv.

Vandindvinding i forhold til særlige natur- og kulturinteresser

9.11.2
I områder med "særlige begrænsninger på vandindvindingen", kan der som hovedregel ikke meddeles nye vandindvindings- og bortledningstilladelser, med mindre påvirkningen af natur- og kulturværdier er ubetydende, eller at der stilles krav om foranstaltninger, der sikrer mod grundvandssænkning.

9.11.3
I områder med særlige begrænsninger i vandindvindingen kan eksisterende indvindingstilladelser kun fornys eller forøges, hvis det ud fra tilladelsesmyndighedens vurdering af de tekniske, økonomiske eller grundvandskvalitetsmæssige forhold ikke er muligt at placere den pågældende vandindvinding udenfor.

Indvinding af overfladevand

9.11.4
Der kan kun undtagelsesvis meddeles nye tilladelser til indvinding af overfladevand fra søer og åer, ligesom gamle tilladelser kun kan forlænges, hvis den naturmæssige påvirkning er ubetydende.

Enhedsforbrug

9.11.5
Ved meddelelse af vandindvindingstilladelse benyttes følgende enhedsforbrug:

Boliger	45m3 / person/år
Sommerhuse	45m3 / hus/år
Kolonihaver	25m3 / have/år
Institutioner	55m3 / ansat/år
Byerhverv	20m3 / ansat/år
Landbrug	24m3 / ækv. stk. hornkvæg/år
Svind, filterskylning m.m.	maks. 8 % af det totale forbrug

9.11.6
Når der gives tilladelser til mark- og gartnerivanding benyttes følgende enhedsforbrug angivet som markvandingsbehov i mm/år:

Afgrøde	Leret sandjord	Sandet lerjord
Kartofler	100	60
Frøafgrøder	50	0
Græs uden for omdrift	25	0
Græs og grøntfoder	100	90
Specialafgrøder	100 - 150	
Bær- og frugtavl	100	
Containerkulturer	800	
Væksthuse	1.000 - 1.500	

9.11.7
Ved meddelelse af tilladelser til vanding af golfbaner benyttes følgende enhedsforbrug angivet i mm/år:

Teesteder	100
Greens	275
Forgreens (maks. 1,5 gange arealet på greenen) Øvrige baner	125 0

9.11.8
Enhedsforbrug ved meddelelse af tilladelser til vanding af idrætsanlæg og udvalgte seværdigheders græsplæner:

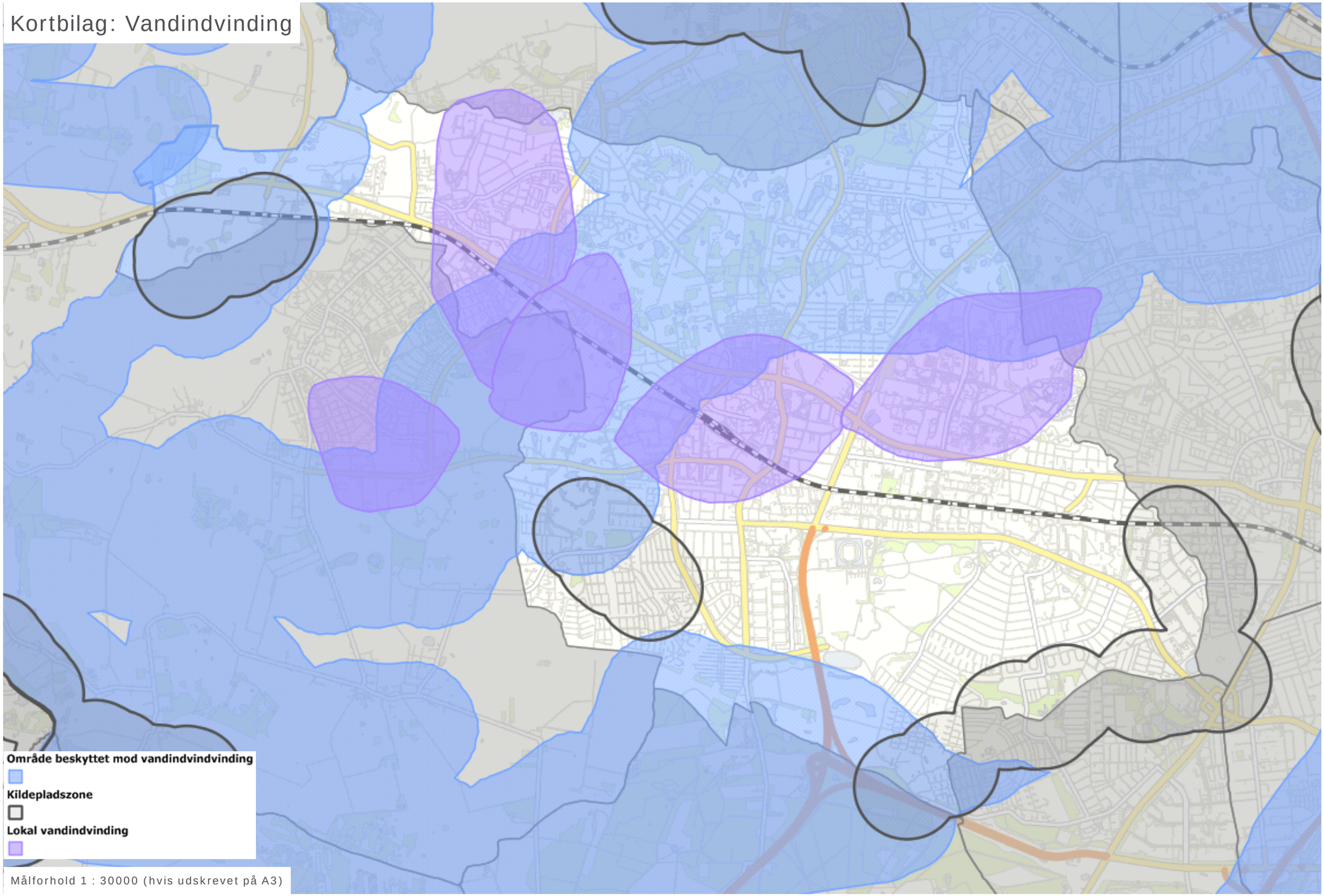
Græsplæner	20 mm/år

Sekundavand (vand der ikke har drikkevandskvalitet)

9.11.9
Vand fra afværgepumpning, grundvandssænkninger og saltholdigt vand o.l., der er uegnet til drikkevandsformål, skal under afvejning af lokale forhold søges udnyttet til natur/erhvervsmæssige formål e.l., hvor en ringere vandkvalitet kan accepteres.

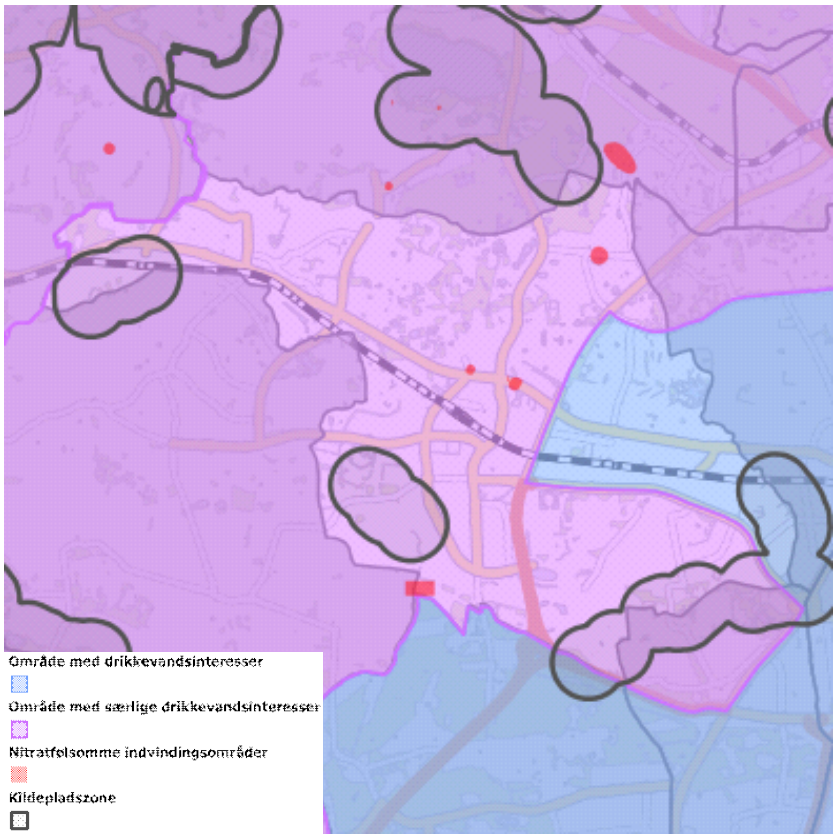
3 4

Kortbilag: Vandindvinding



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Grundvandsbeskyttelse



Retningslinier for grundvandsbeskyttelse er fastsat i Regionplan 2005 (jf. retningslinie 5.1.10 til 5.1.23, som gengivet i Kommuneplan 2009).

Disse retningslinier er gældende indtil de afløses af de miljømål, som fastsættes i de statslige vandplaner.

Af juridiske årsager er vandplanerne endnu ikke gældende, og det er derfor fortsat retningslinierne i Regionplan 2005, som er gældende.

Kommuneplan 2013 fastlægger således ikke nye retningslinier om vandindvinding.

Af hensyn til kommuneplanens brugere er regionplanens retningslinier dog gentaget.

Kildepladszoner.

9.12.1
Der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.

9.12.2
Det skal tilstræbes at afvikle særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg i relation til eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser mv. I det omfang afvikling ikke er mulig, skal det tilstræbes at mindske risikoen

for grundvandsforurening.

Nitratfølsomme indvindingsområder

9.12.3
Der må ikke placeres aktiviteter og anlæg, der kan medføre væsentlige forøgelser af grundvandets indhold af nitrat, og der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.

9.12.4
Der kan ved konkret indsatsplanlægning, og når der gives VVM-tilladelser, kun gives tilladelse til øget udbringning af husdyrgødning, når det over for VVM-myndigheden kan dokumenteres, at udledningen ikke vil medføre nogen forringelse af grundvandskvaliteten.

9.12.5
Det skal tilstræbes at reducere eksisterende udbringninger af husdyrgødning, såfremt udbringningsarealerne er placeret i områder, hvor der er konstateret mere end 25 mg nitrat/l i grundvandet, og/eller hvor der er et stigende nitratindhold i grundvandsmagasinet.

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

9.12.6
Ved placering af aktiviteter eller anlæg skal det sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

9.12.7
Der må ikke etableres særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg, med mindre særlige lokaliseringsmæssige hensyn nødvendiggør placeringen. I givet fald må en sådan etablering følges op med krav til indretning, overvågning og drift, som sikrer mod forurening.

9.12.8
Nye grundvandstruende aktiviteter og anlæg på eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser mv. kan kun etableres på skærpede vilkår. Det skal endvidere tilstræbes at minimere forureningsrisikoen ved eksisterende aktiviteter og anlæg.

9.12.9
Ballerup Kommune skal gennem kommune- og lokalplanlægning samt arealadministration i øvrigt sikre grundvandsressourcen i OSD mod forurening.

Områder med drikkevandsinteresser (OD)

9.12.10
Den generelle grundvandsbeskyttelse skal opretholdes, og det skal i videst

muligt omfang sikres, at der er en tilstrækkelig uforurenet og velbeskyttet grundvandsressource.

9.12.11
Særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg kan kun etableres på skærpede vilkår.

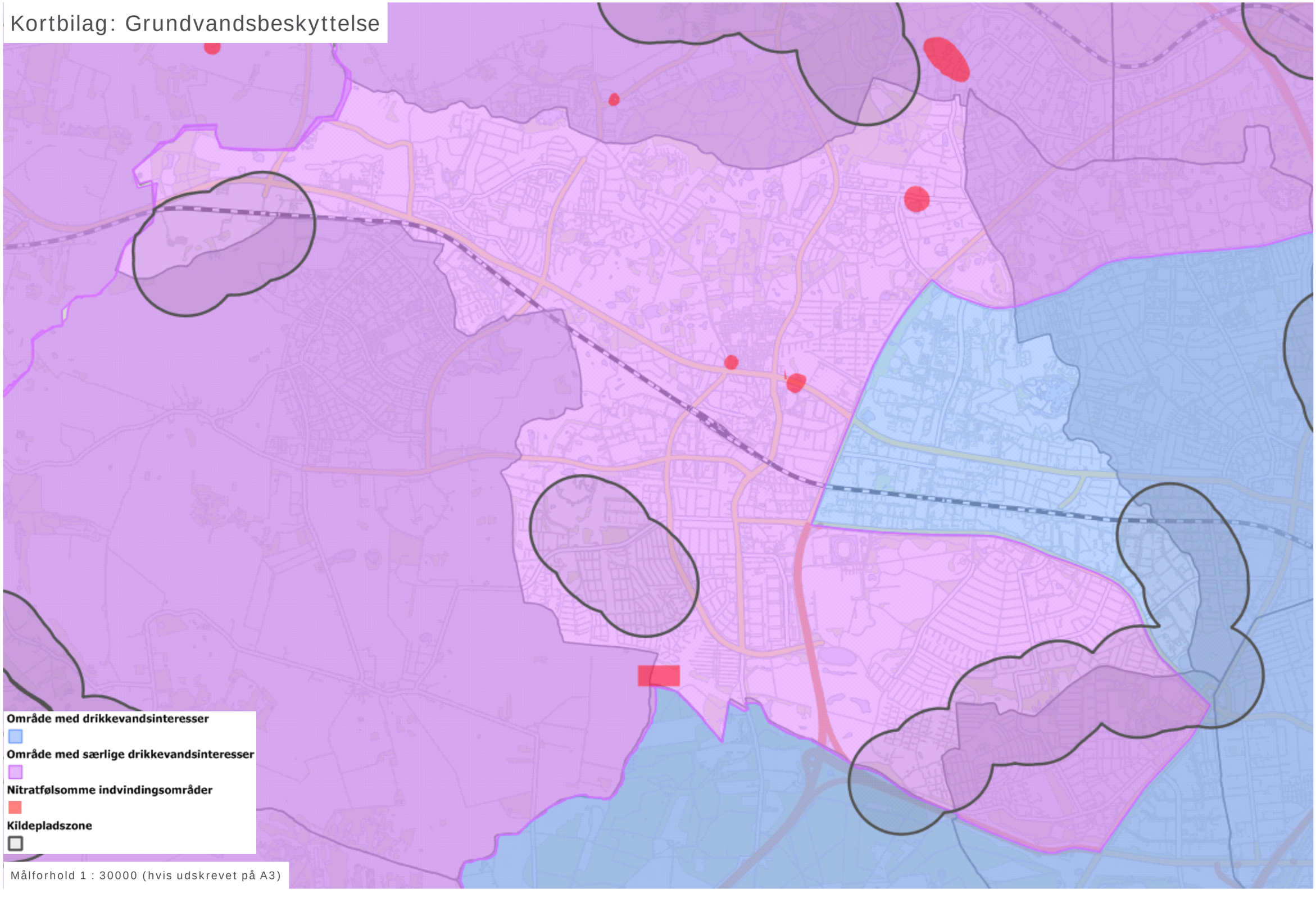
Områder med begrænsede drikkevandsinteresser (OBD)

9.12.12
Nye særligt grundvandstruende virksomheder skal så vidt muligt placeres i OBDområder.

Indsatsområder.

9.12.13
Afgrænsning og prioritering af indsatsområderne fremgår af viste retningslinjekort.

Kortbilag: Grundvandsbeskyttelse



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

Spildevand

Retningslinier for spildevand er fastsat i Regionplan 2005 (jf. retningslinie 5.2.1 til 5.2.17, som gengivet i Kommuneplan 2009).

Disse retningslinier er gældende indtil de afløses af de miljømål, som fastsættes i de statslige vandplaner.

Af juridiske årsager er vandplanerne endnu ikke gældende, og det er derfor fortsat retningslinierne i Regionplan 2005, som er gældende.

Kommuneplan 2013 fastlægger således ikke nye retningslinier om vandindvinding.

Af hensyn til kommuneplanens brugere er regionplanens retningslinier dog gentaget.

Generelt for spildevand

9.13.1
Spildevand fra bysamfund, industrier og enkeltejendomme samt regnafledning fra større befæstede arealer skal renses inden afledning til vandområderne eller nedsivning gennem jorden.

9.13.2
For alle nye eller ændrede spildevandsudledninger, undtagen regnvand, skal det sikres, at spildevandet som minimum renses til et niveau svarende til biologisk rensning. Alternativt kan spildevandet afskæres, opsamles eller nedsives.

9.13.3
Nye spildevandsudledninger til stillestående vandområder og søer skal undgås.

9.13.4
Inden for nitratfølsomme grundvandsområder og kildepladszoner må der ikke gives tilladelse til nedsivning af spildevand, med mindre der kan gøres rede for, at nedsivningen kan ske uden risiko for forurening af grundvandet.

9.13.5
Udledning af miljøfremmede stoffer og tungmetaller skal begrænses mest muligt med anvendelse af den bedste, tilgængelige teknologi (BAT). Vandkvalitetskriterier for en række stoffer, der ikke er indeholdt i bekendtgørelse nr. 921 af 8. oktober 1996, fremgår af retningslinjetabel 5.2.2 i bilaget. Fokus skal specielt rettes mod udledninger fra lystbådehavne og trafikbelastede arealer.

Renseanlæg

9.13.6
Alle renseanlæg skal udbygges, så de kan leve op til de krav og forudsætninger, der følger af lovgivningen og målsætningen for regionens vandområder. Fastsættelse af endelige krav vil ske ved meddelelse af udledningstilladelser. For minimumskrav, se retningslinjetabel 5.2.3 i bilaget.

9.13.7
Der må ikke udlægges arealer til forureningsfølsom anvendelse inden for 100 m fra renseanlæg, og nye anlæg må ikke opføres nærmere end 100 m fra boliger og anden forureningsfølsom arealanvendelse. Eksisterende anlæg, der ligger mindre end 100 m fra forureningsfølsom arealanvendelse, må ikke udvide eller ændre processerne på anlægget, med mindre det kan sandsynliggøres, at det ikke giver miljøproblemer.

Industrier

9.13.8
Spildevand fra industrier med direkte udledninger til vandområder skal renses efter princippet om bedste, tilgængelige teknologi (BAT).

Regnbetingede udløb

9.13.9
Udledningen må ikke forårsage hydrauliske eller stofmæssige problemer i recipienten – herunder kræve regulering af vandløb for at opnå tilstrækkelig hydraulisk kapacitet.

Udlederkrav fastsættes på baggrund af recipientmålsætning og anvendelse samt ud fra vandløbenes vandføring. Vandområdespecifikke krav til regnbetingede udledninger fremgår af retningslinjetabel 5.2.4 i bilaget.

Udløb fra separatkloakerede områder

9.13.10
Alle nye og ændrede separate regnudløb samt eksisterende, der medfører problemer, jf. retningslinje 5.2.9, skal som udgangspunkt dimensioneres som følger:

- vandløb uden hydrauliske problemer: maksimalt afløb på 1-3 l/s/reduceret ha og en overbelastningshyppighed på n = ½ – 1
- vandløb med hydrauliske problemer: maksimalt afløb på 1-2 l/s/reduceret ha og en overbelastningshyppighed på n = 1/5

Det maksimale afløb fastsættes på baggrund af vandløbets målsætning og fysiske tilstand.

9.13.11
Afledning af vand fra befæstede arealer skal ske via passage af sandfang og olieudskiller eller lignende, med mindre det kan dokumenteres ikke at være nødvendigt.

9.13.12
Regnvand fra befæstede arealer og tagflader uden specielt forurenede stoffer skal i videst muligt omfang nedsives lokalt eller hvis muligt opsamles til formål, hvor det kan erstatte ledningsvand. Se også retningslinje 5.2.4.

9.13.13
Udledning til eller nær områder med badevand bør undgås.

Udløb fra fælleskloakerede områder

9.13.14
Belastningen via overløb fra fælleskloakerede områder skal søges begrænset mest muligt, f.eks. ved etablering af bassiner samt ved passage af rist, skumbræt eller lignende eller ved foranstaltninger med tilsvarende renseeffekt. Ved dimensionering af overløbsbygværker tages udgangspunkt i en aflastningshyppighed på maks. n = ½ - 2 til vandløb og søer. I særlige tilfælde kan aflastningshyppigheder op til n = 5 accepteres. Ved afledning til kyster uden badevandsområder tages der udgangspunkt i en aflastningshyppighed på maks. n = 5 - 10.

For eksisterende overløb gælder, at aflastninger nær badevandsområder og A-målsatte vandløb helt bør undgås.

9.13.15
Der må ikke etableres nye overløb til søer med badevandsinteresser eller til søer, der anvendes til vandindvinding. Der må som udgangspunkt ikke etableres nye udledninger indenfor en afstand af 2 km fra badevandsområder.

Udledninger fra enkeltejendomme og spredt bebyggelse

9.13.16
Spildevandet fra ukloakerede ejendomme med en spildevandsbelastning på 30 personækvivalenter eller derunder og med udløb til vandløb og søer skal som minimum renses til den renseklasse, der er angivet for det pågældende opland.

9.13.17
Spildevand fra enligt beliggende ejendomme skal i videst muligt omfang nedsives.

Varme- og energiforsyning

Biogasanlæg

9.14.1
Der kan ikke etableres anlæg til produktion af biogas i Ballerup Kommune.

Vindmøller

Store vindmøller

9.15.1
Der er ikke udpeget arealer for opstilling af store vindmøller i Ballerup Kommune.

Husstandsvindmøller

9.15.2
Husstandsvindmøller kan efter en konkret vurdering og på baggrund af en landzonetilladelse opstilles, såfremt de placeres enkeltvis i umiddelbar nærhed af bygningerne på fritliggende ejendomme.

9.15.3
Husstandsvindmøller må være maksimalt 25 m høje.

9.15.4
Placering af husstandsvindmøller i beskyttelsesområder kan tillades efter en konkret vurdering, såfremt landskabs-, natur- og kulturværdierne ikke forringes.

9.15.5
Husstandsvindmøller må ikke placeres i Fingerbyens grønne kiler og ringe.

Generelle krav til vindmøller

Afstandskrav

9.15.6
Placeringen af vindmøller skal tage hensyn til trafikken og trafiksikkerheden, således at de ikke opstilles nærmere vejen end 1 gange møllens totalhøjde (målt fra jordoverfladen til øverste ende af vingespids i lodret position) eller i vejens sigtelinie.

Opstilles en vindmølle i en afstand fra en statsvej på mellem 1,0 og 1,7 gange indmøllens totalhøjde, skal Vejdirektoratet gives mulighed for, af sikkerhedshensyn og på grundlag af en konkret vurdering, at forlange, at vindmøllen flyttes længere væk. Vejdirektoratet vil i den forbindelse foretage en konkret sikkerhedsvurdering af den enkelte vindmølles placering.

Afstanden mellem vindmølle og vej regnes fra den yderste kant af vejbane eller nødspor til mølletårnets yderste begrænsning mod vej. For veje der er pålagt byggelinje, fastsættes afstanden fra denne.

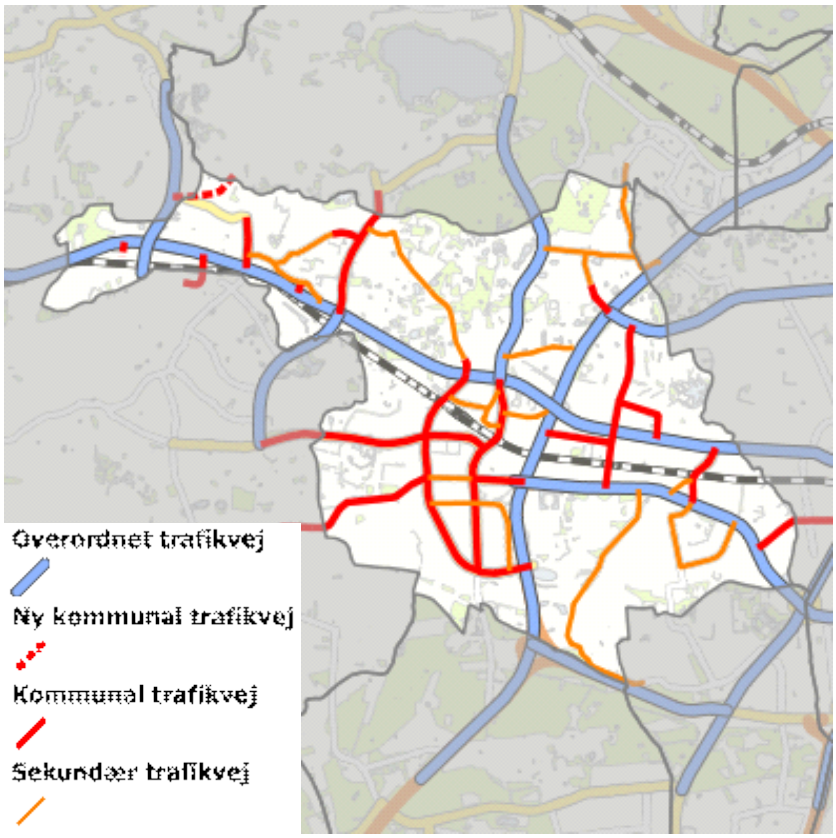
Vindmøller må ikke opstilles nærmere skel mod jernbanestrækninger end

totalhøjden plus 10 m.

Hensyn til radiokædeforbindelser

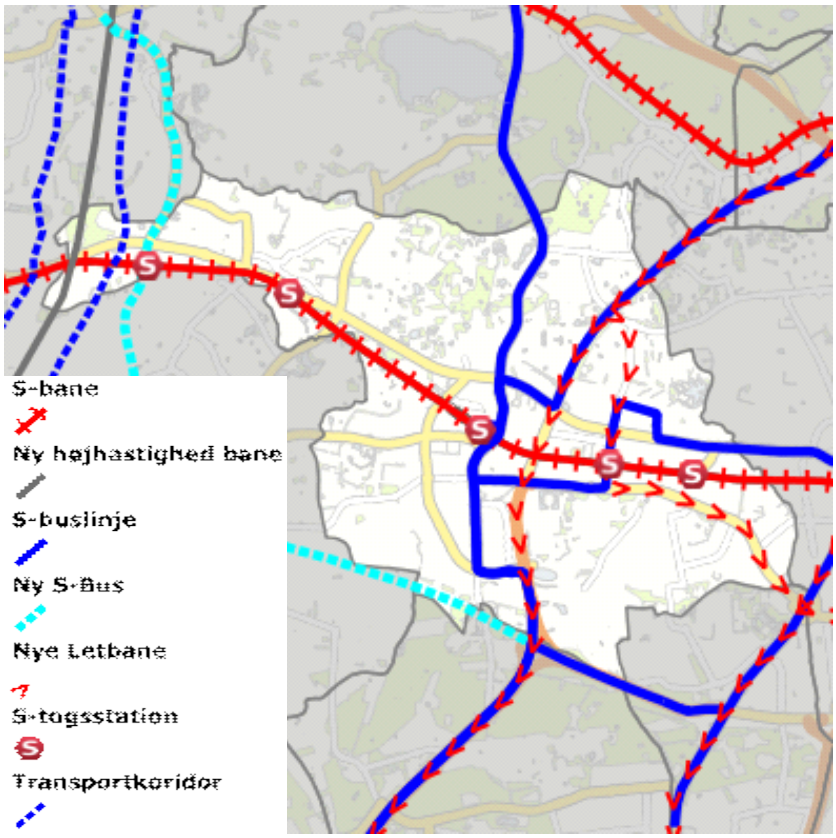
9.15.7
I områder, hvor der er overordnede radiokædeforbindelser vil tilladelse til opstilling af vindmøller bero på en konkret vurdering af, om møllerne kan forstyrre forbindelsen. Oplysning om de overordnede radiokædeforbindelser kan fås ved henvendelse til IT- og Telestyrelsen.

Lokal trafik



Kommunalbestyrelsen er bevidst om trafikkens store betydning for energiforbruget og for biltrafikkens andel af ansvaret for udledning af CO2. Vi anser det imidlertid ikke for realistisk at tro, at Kommunen med de givne virkemidler kan beslutte og gennemføre initiativer, der for alvor vil medføre en reduktion af den regionale biltrafik. Til gengæld agter vi lokalt, at understøtte og fremme anvendelse af den kollektive trafik og cykler som reelle alternativer til brugen af biler til lokale ture.

Kollektiv trafik



For at understøtte en bæredygtig lokal trafik er det Kommunalbestyrelsens mål:

- at medvirke til at styrke og udbygge den kollektive trafikbetjening,
- at der i forbindelse med nyanlæg og omlægning af stationsforpladser sikres gode omstigningsforhold, især til fordel for ældre, handicappede og cyklister,
- at der etableres attraktive cykelparkeringspladser ved terminaler og andre større trafikknudepunkter,
- at der i forhold til det lokale oplands størrelse etableres pendlerparkeringspladser for biler ved kommunens S-stationer,
- at der sikres gode kollektive trafikforbindelser fra trafikknudepunkterne til de vigtigste trafikmål, herunder kommunens nuværende og kommende erhvervsområder,
- at afstanden fra boligområder til busstoppesteder ikke overstiger 400 m, og at fodgængeres krydsning af kørebanen ved stoppesteder sikres, samt
- at etablere lokale servicebusser, der forbinder de lokale boligområder med de vigtigste trafikmål i kommunens tre bydele.

En god lokal, kollektiv trafikbetjening afhænger i høj grad af at det regionale trafiknet fungerer effektivt. Det er derfor samtidig Kommunalbestyrelsens mål:

- at de tværgående S-busforbindelser opretholdes,
- at der ad Frederikssundsvejs-linien etableres en højklasset busforbindelse fra den kommende Metro-Cityring på Nørrebro til

Ballerup,
- at der på den nye "Tværvej" vest for Måløv etableres en højklasset, kollektiv trafikforbindelse til de tilstødende byfingre i regionen og med tilslutning til Kildedal Station,
- at der som led i opklassificeringen af regionens kollektive trafiknet etableres en letbane langs Ring 4,
- at det regionale net af letbaner i øvrigt bør omfatte en forbindelse fra Lautrupparken, via Ballerup Boulevard og Ring 3-banens vedligeholdelsescenter, til Avedøre Holme,
- at der på de nævnte strækninger, inden letbanenettets endelige etablering, etableres midlertidige, højklassede busløsninger såsom +Way,
- at der foretages udbygninger på Frederikssund-banen, der øger S-togets kapacitet, samt
- at der på sigt anlægges en ny jernbaneforbindelse i transportkorridoren vest for Kildedal Station, som kan indgå i det internationale jernbanenet.

Som led i strukturreformen har kommunerne overtaget det økonomiske ansvar for den kollektive busstrafik. Det betyder, at Ballerup Kommune selv bestiller og betaler for kollektiv bustrafik indenfor kommunens egne grænser, mens vi i samarbejde med nabokommunerne bestiller og betaler for bustrafikken over kommunegrænsen.

Ballerup Kommune indgår i et forpligtende samarbejde med Herlev, Gladsaxe, Gentofte,

Furesø, Egedal, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal kommuner om planlægning og optimering af busdriften. Vi vil i dette fællesskab arbejde for at øge fremkommeligheden for den kollektive bustrafik ved eksempelvis at etablere busbaner, signalprioritering og andre anvendelser af Intelligent Trafik Styring (ITS).

Kommunen vil tilstræbe, at der i tæt bebyggede områder maksimalt er 400 m til nærmeste stoppested eller S-togsstation. Buslinjerne skal dels knytte erhvervs- og boligområderne effektivt sammen med stationerne dels give adgang til indkøbscentre, uddannelsessteder, kultur- og fritidsanlæg og andre centrale trafikmål.

Sammen med de øvrige kommuner langs Frederikssundbanen vil Ballerup Kommune presse på for at få opgraderet S-togsbetjeningen til 12 afgange i timen i hver retning, som på de øvrige S-togsgrene.

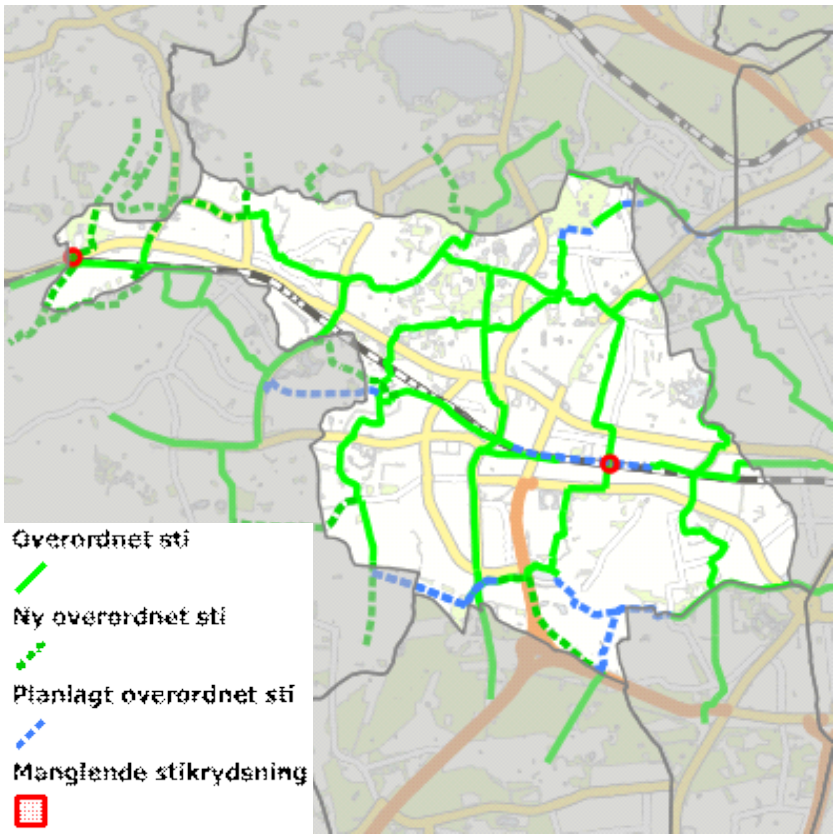
Kommunen har et ønske om at udvikle Kildedal Station til et vigtigt trafikalt knudepunkt, hvor en højklasset, tværgående trafikforbindelse vil kunne skære S-banen. Med udbygningen af "Tværvej" bliver det muligt at fremføre en ny S-busrute med forbindelse til de tilstødende byfingre mod syd og nord. Det forventes, at den kommende jernbaneforbindelse, der skal anlægges i transportkorridoren, vil standse nær ved Kildedal Station.

Kommunen ønsker at bevare Ballerup Station som et trafikalt knudepunkt. I forbindelse med udvikling og omdannelse af bymidten overvejer vi at renovere busterminalen, således at der skabes et mere kompakt byrum. Med det mindre arealforbrug skulle det samtidig være muligt at skabe gode og trygge skiftemuligheder, hvortil der er tilknyttet forskellige services som realtidsinformation, gode ventefaciliteter samt forbedrede parkeringsmuligheder for cykler.

Afhængig af det enkelte steds benyttelse, vil Kommunen videreudvikle busstoppestedernes standard bl.a. med læskærme, realtidsinformation og bedre cykelparkeringsfaciliteter, som kan medvirke til at sikre god og tryg

omstigning mellem transportmidlerne.

Stinettet



Ballerup Kommune har et veludbygget og rigt forgrenet stisystem, der når ud til alle dele af kommunen og løbende bliver forbedret og videreudviklet. Tidligere blev der i vidt omfang satset på, at adskille de bløde trafikanter fra bilerne, og vi har med tiden skabt et overordnet stisystem, der i høj grad muliggør, at man kan gå og cykle fra de eksisterende kvarterer til de tre bymidter.

Ballerup Kommune har i dag knap 50 km cykel- og gangsti, og kommunens bydele er stort set dækket af stiforbindelser. Opgaven de kommende år er, at kæde de eksisterende stier sammen, så stisystemet bliver mere sammenhængende. Dette gælder i lige så høj grad de strækninger, der krydser kommunegrænsen.

Der skelnes i planlægningen mellem rekreative stier og trafikstier, herunder cykelpendlerruter og cykelsuperstier, der specielt er beregnet til hurtig transport over længere distancer.

Det er kommunalbestyrelsens ønske at styrke folkesundheden, nedbringe CO2 udledningen og realisere kommunens cykelpolitik. Tre mål der går hånd i hånd og i høj grad afhænger af et attraktivt veludbygget stinet. Målet er en attraktiv og lettilgængelig, grøn kommune med glade og sunde borgere. Dette mål kan i høj grad imødekommes, hvis der i højere grad er flere, der vælger at cykle og gå i kombination med offentlig transport som deres foretrukne transportform i hverdagen. Og som tillige finder det attraktivt, at gå eller cykle ture i fritiden til et af de mange grønne fritidsmål indenfor eller udenfor kommunegrænsen.

For at understøtte dette er det Kommunalbestyrelsens mål:

- at gøre det hurtigere og mere overskueligt at bruge cyklen i den daglige transport mellem bolig og arbejdsplads,
- at etablere et sammenhængende net af cykelpendlerruter, såkaldte cykelsuperstier, i samarbejde med kommunerne i Hovedstadsregionen,
- at gøre det nemmere og mere bekvemt at bruge cyklen til daglige, lokale gøremål, herunder ture til indkøb, skole og fritidsaktiviteter,
- at udbygge og vedligeholde cykelparkeringspladser så det gøres det nemmere og sikrere at parkere sin cykel ved trafikknudepunkter, indkøbscentre og andre vigtige trafikmål,
- at vedligeholde et stinet med høj standard for cyklister og gående,
- at etablere manglende strækninger i et sammenhængende stinet, så både det overordnede og det lokale stisystem skaber ruter, der giver mulighed for mangfoldige ture,
- at lette borgernes adgang til landskab og natur gennem et rigt forgrenet stinet, herunder at lukke huller i de grønne forbindelser,
- at der ved ombygning af trafikveje i bymidter og andre bymæssige områder etableres fortov og cykelsti i begge sider af vejen, så de dobbeltrettede cykel-/gangstier i disse områder kan afvikles,
- at der i den fremtidige byomdannelse og i planlægningen af nye bebyggelser og aktiviteter skal indtænkes muligheder for cykelparkering og sikres en god tilgængelighed til stinettet, også for handicappede, samt
- at forbedre information om og skiltning af stinettet.

Det er en hovedprioritet i arbejdet med Ballerup Kommunes infrastruktur, at stisystemet til stadighed tilbyder et sikkert og hurtigt transportsystem. Et stinet der muliggør, at man som borger i Ballerup oplever det nemt at gå eller tage cyklen som transportmiddel, frem for at tage bilen.

I de kommende år vil vi prioritere at give bløde trafikanter, ikke mindst de pendlende cyklister, bedre mulighed for at vælge hurtige og sikre løsninger parallelt med biltrafikken. Det er således en målsætning, at cyklingen gennem og rundt i Ballerup Kommune bliver mere overskuelig, og at cykelvejene i større udstrækning kommer til at følge de almene trafiklinier.

En tilsvarende prioritet er at fortsætte udbygningen af stier i de grønne strøg gennem bydelene og i de grønne forbindelser, som giver adgang fra by- og boligområderne ud til det åbne lands rekreative områder.

Cykelpendlerruterne er beregnet til at sikre sammenhænge over længere distancer, ofte med en direkte linjeføring, så der sikres en attraktiv transportmulighed, og af høj kvalitet med snerydning og asfaltering, så punkteringer i videst muligt omfang begrænses. Stierne kan med fordel benyttes til rekreativt brug i weekenden på cyklisternes præmisser, selv om oplevelsesværdien må forventes at være væsentlig højere på kommunens rekreative stier.

De rekreative stier egner sig omvendt dårligt til pendlerkørsel, da disse ofte er lokale og grusbelagte stier. De byder på dårligere sigtbarhed med væsentlig flere sving og oplevelser undervejs til glæde for den blandede gruppe af brugere.

Det er en hovedprioritet i arbejdet med Ballerup Kommunes infrastruktur, at stisystemet til stadighed tilbyder et sikkert og hurtigt transportsystem. Et stinet der muliggør, at man som borger i Ballerup oplever det nemt at gå eller tage cyklen som transportmiddel, frem for at tage bilen. Da borgerne i høj grad også berøres af de mange bilister, der kører gennem kommunen, arbejdes der målrettet på at få etableret attraktive alternativer til

pendlerkørsel i bil. Gennem et tværkommunalt samarbejde med kommunerne i hovedstadsregionen har kommunen forpligtet sig til at etablere tværgående, regionale cykelsuperstier.

En cykelsupersti er en betegnelse for en asfalteret, belyst, skiltet cykelsti af høj kvalitet og vedligeholdelse med begrænsede stop for cyklisterne og ad relativt direkte forløb, der forbinder boligområder med koncentrationer af arbejdspladser og knudepunkter for den kollektive trafik.

Ballerup kommune arbejder konkret på at få etableret tre cykelsuperstier gennem kommunen:

- Frederikssundsruten: En radialrute der forbinder København med Frederikssund.

I Københavns Kommune smelter ruten sammen med Farumruten, og derudover krydser den Ring 4 ruten, Vestvoldruten (under anlæggelse) og Ring 3 ruten.

- Ring 4 ruten: En fordelingsrute i ydre Storkøbenhavn langs Ring 4 og Hold-an Vej der krydser en række radialruter: Albertslund-, Frederikssund-, Værløse-, Farum- og Allerødruten.
- Værløseruten: En central pendlerrute, der forbinder Farumruten i Værløse med Ring 4 ruten ved erhvervsområdet Lautrupparken i Ballerup. Fra Ballerup indgår forbindelser i retning mod København, Frederikssund, Værløse og Albertslund.

Foruden etablering af cykelsuperstierne skal der samtidig sikres sammenhængende forbindelser i det overordnede, regionalt udpegede stinet på tværs af kommunegrænsen, herunder at få etableret de manglende strækninger i (missing links). En særlig opgave i denne sammenhæng er at sikre krydsninger for gående og cyklister ved de store trafikårer. Jernbanen og de store veje kan virke som voldsomme barrierer for den regionale stitrafik, hvad enten det gælder daglig pendling eller i en rekreativ sammenhæng.

Med åbningen af en stitunnel under Ballerup Byvej er stiforbindelsen fra Hjortespringkilen til Pederstrup forbedret. Og med anlæggelsen af en ny sti over Tørvesletten vest for Pederstrup etableres der en mere direkte adgang mellem Søndergårds-kvarteret i Måløv og Ballerup Bymidte.

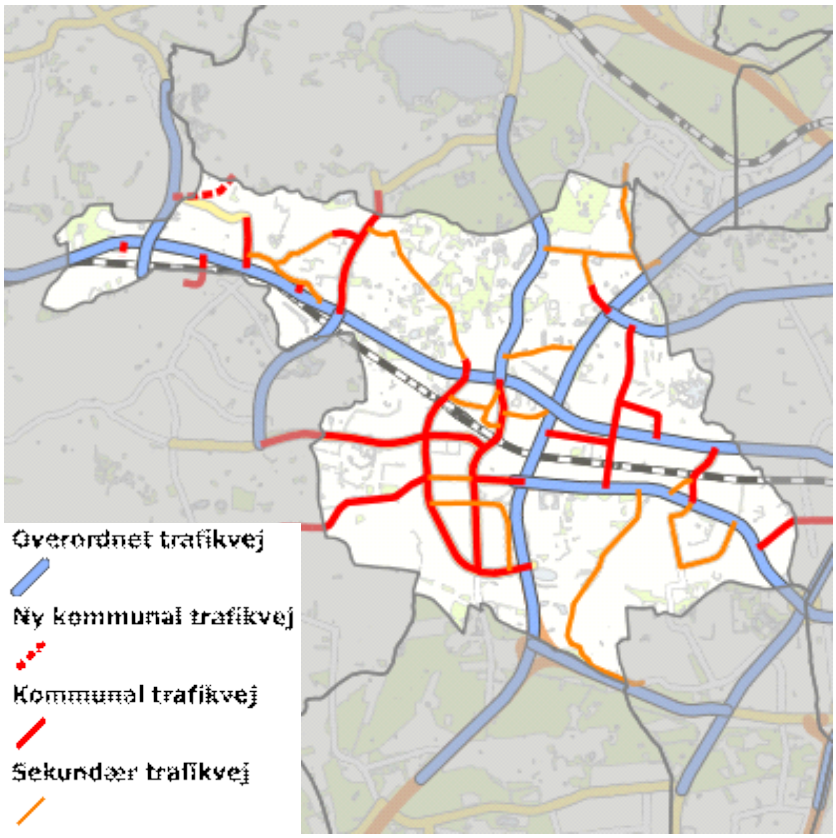
Stinettets pendlerruter skal generelt have en høj vedligeholdelse, de skal bl.a. sneryddes. Vedligeholdelsen sikres bl.a. gennem et styrket samarbejde mellem borgerne, der kan indmelde fejl og mangler til kommunen digitalt.

Til cyklisternes infrastruktur hører også muligheden for at parkere cyklen under betryggende forhold ved stationer, i bymidter og ved de større indkøbscentre samt ved nogle af de større busstoppesteder. Dette vil skabe en større sammenhæng til den kollektive trafik, og sikre at der som borger i Ballerup Kommune er god mulighed for at transportere sig både effektivt og miljømæssigt forsvarligt. Kommuneplanen fastsætter som noget nyt krav til antallet af cykelparkeringspladser.

Derudover er det et mål at får formidlet cykelruterne til kommunens borgere såvel som besøgende gennem forbedret skiltning og et forbedret cykelrutekort på hjemmesiden. Ballerup Kommune vil løbende opdatere kort på nettet og fremstille informative kort om stisystemet som borgerne selv kan printe. Kommunen har endvidere udlagt deres stier i ”Open Street Map”, så disse med tiden kan indgå i diverse cykelruteplanlæggere. Så det på sigt bliver endnu lettere at planlægge sin færdsel rundt i byen uden brug af bil.

Sammenkædning af eksisterende cykelstier, bedre skiltning og inspirerende kortmateriale, vil gøre det lettere for byens borgere såvel som udefrakommende bløde trafikanter at finde rundt i kommunen, så forhåbentlig flere vil prøve at hoppe på cyklen og blive i sadlen og opleve at det er blevet hurtigere og mere overskueligt at bevæge sig rundt. Til gavn for trængslen, klimaet og miljøet.

Vejnettet



Der er ca. 200 km vej i Ballerup Kommune, inklusiv de statslige motorvejs- og landevejsstrækninger og de private veje.

Vejene klassificeres på baggrund af deres funktion i det samlede vejnet. Der opereres i dag med 5 vejklasser. Bortset fra statsvejene, der lokalt omfatter motorveje, motortrafikveje og få andre hovedlandevejsstrækninger, og de mindre private veje, drejer det sig om tre kommunale vejklasser: primære trafikveje, sekundære trafikveje samt lokalveje (fordelingsveje).

Det er Kommunalbestyrelsens mål for vejbetjeningen:

- at den uvedkommende, regionalt betingede gennemfartstrafik ledes ad statsvejnettet, og gerne uden om kommunen,
- at det overordnede vejnet med forbehold for den værste spidstimebelastning kan tilbyde en hurtig og jævn afvikling af trafikken,
- at det kommunale net af trafikveje kan forbinde bydelene og give nem adgang til det overordnede vejnet,

- at nettet af trafikveje kan sikre fredelige lokalområder uden gennemkørende trafik og muliggøre udpegningen af zoner med nedsat hastighed, samt
- at der i forbindelse med ibrugtagningen af nye erhvervsområder kan anlægges de nødvendige adgangsveje.

Kommunen vil arbejde for en glidende trafikafvikling på kommunens overordnede vejnet. Den regionale og gennemkørende trafik skal benytte

det overordnede vejnet, der udover statsvejene består af de største af de primære, kommunale trafikveje. Disse veje skal være udformet og indrettet på en sådan måde, at trafikanterne foretrækker disse frem for andre ruter. Ballerup Kommune forventer, at en del af den gennemkørende trafik bliver overflyttet til Frederikssundsmotorvejen, når vejens 2. etape og Tværvej åbnes i 2015. Samtidig vil Frederikssundsvejen fra Ring 4 (Toms-krydset) til krydset ved Kildedalsvej-Knardrupvej overgå til kommunal trafikvej.

De kommunale trafikveje skal sammenkæde de enkelte bydele og forbinde disse med det overordnede vejnet og med områder uden for kommunen. Nettet af statsveje og kommunale trafikveje skal tilgodese biltrafikkens behov for fremkommelighed, og trafikken foregår her på de tunge trafikanters betingelser. Disse veje bør i princippet være facadeløse; det vil sige, at der ikke, eller kun i begrænset omfang, er direkte adgang til vejene fra de tilgrænsende ejendomme.

Visse trafikveje kan, af fysiske, miljømæssige eller økonomiske grunde, ikke udvides eller gøres facadeløse. Disse veje betegnes som sekundære trafikveje, hvilket antyder, at der her må tages hensyn til andet end den tunge trafik.

Udpegningen af trafikvejnettet skal sikre en fredeliggørelse af de mindre veje. Områder, der afgrænses af trafikvejene, kaldes lokalområder, og vejene inden for disse under eet for lokalveje.

Lokalvejene skal bære trafikken mellem den enkelte ejendom og trafikvejnettet. På lokalvejene bør biltrafikken være underordnet hensynet til lette trafikanter og vejens eventuelle anvendelse til ophold og leg m.v. Det er derfor Kommunalbestyrelsens mål, at den uvedkommende gennemkørende trafik i lokalområderne reduceres og at høje hastigheder på lokalvejene forhindres.

Kommunen har udarbejdet et udkast til plan for trafiksikkerhedsarbejdet i perioden 2013-2016. På baggrund af analyser af vejenes funktion, trafikmængde, uheld og hastighedsmålinger, samt analyse af borgerhenvendelser, er der udpeget 5 indsatsområder, der vil være fokus på de næste 4 år. Målene for trafiksikkerhedsplanen tænkes opnået via realisering af 19 projekter.

Visionen er, at det skal være sikkert og trygt for fodgængere, cyklister og bilister, at færdes på kommunens veje. Med Trafiksikkerheds plan 2013 vil der foreligge et godt grundlag for de kommende års arbejde med udbygning og tilpasning af vej- og stistrukturen. Planens realisering forudsætter, at der iværksættes en række initiativer, som øger trygheden i trafikken og forbedrer forholdene for fodgængere og cyklister. Hastigheden ønskes tilpasset de lokale forhold og bringes i overensstemmelse med de skiltede hastigheder. Det vil bl.a. ske gennem fysiske ombygninger, kampagner og øget samarbejde med politiet.

Afhængig af mulighederne for yderligere byudvikling på den tidligere Værløse Flyvestation kan der blive nødvendigt at anlægge en ny vejadgang fra Knardrupvej til Sydlejren. Forbindelsen til Knardrupvej kan med fordel ske ved Junghøjvejs nuværende tilslutning med en linieføring nord om Højengen og Vejlegård frem til hangaren med krydsning af Jonstrup Å vest for denne. Så længe antallet af arbejdspladser ikke overstiger niveauet fra flyvestationens værksteder forventes vejadgangen fra Jungshøjvej via porten ved Bringevej opretholdt.

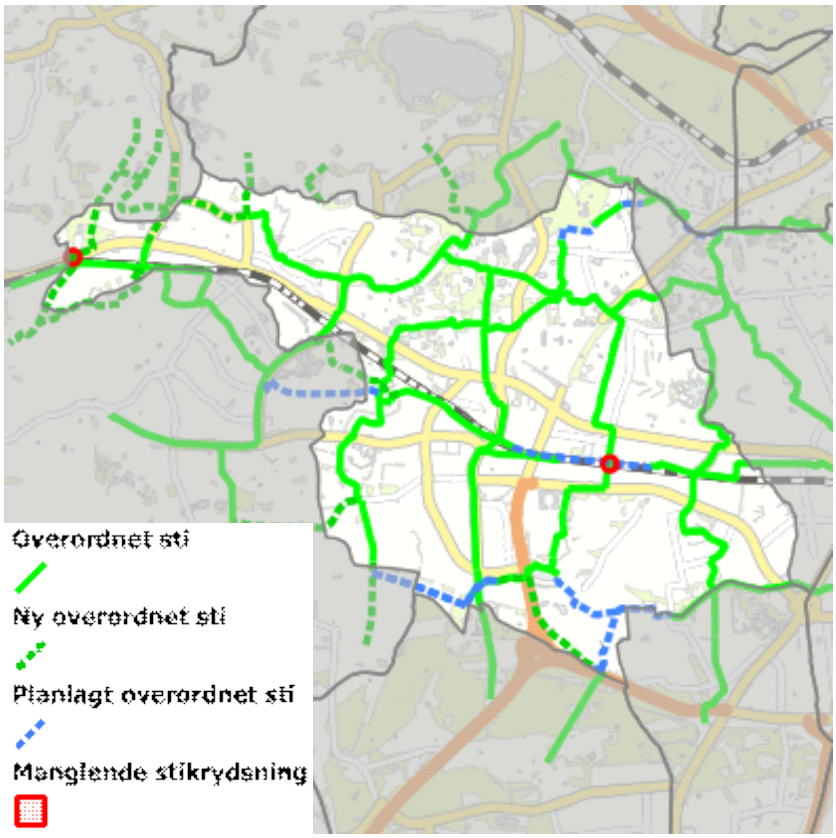
Ved ibrugtagning af de nye erhvervsarealer ved Kildedal Station skal der etableres nye adgangsveje. Arealerne nordvest for stationen forudsættes forsynet via et nyt signalreguleret kryds på Måløv Byvej ved Sørup, som kan

give adgang til erhvervsejendomme såvel nord som syd for Frederikssundsvejen. Arealet nordøst for stationen forudsættes vejbetjent via en forlængelse af Måløv Teknikerby over den private erhvervsejendoms forurenede område.

Ballerup Kommune afventer spændt de kommende års drøftelser om udvidelse af kapaciteten på regionens ringveje, hvis konkrete linieføring og udformning vil have stor indflydelse på de lokale trafikforhold. Som led i lokalplanlægningen af den sydlige del af Lautrupgård-området har Kommunen stillet forslag om forlængelse af trafikvejen Borupvang med henblik på tilslutning til Ring 4.

Retningslinjer

Stier



Trafikstier

4.1.1
Ballerup Kommune skal i den fortsatte planlægning indarbejde trafikstierne og derved medvirke til sikring af stinettets gennemførelse.

4.1.2
Ballerup Kommune skal i samarbejde med nabokommunerne sikre sammenhæng mellem det overordnede trafikstinet og det overordnede rekreative stinet.

4.1.3
Strækninger, der er en del af det overordnede trafikstinet, skal generelt være stier i eget tracé eller stier, der er tydeligt adskilt fra biltrafikken, f.eks. ved hjælp af en malet stribe, en græsrabat eller en kantsten. På strækninger med direkte kontakt til biltrafikken skal der være tydelig adskillelse mellem biler og cykler, f.eks. ved brug af farvet asfalt på cyklisternes areal.

Belægningen skal være jævn og egnet til cykling. Det påhviler vejmyndigheden at sikre standarden på cykelstierne.

4.1.4
Ballerup Kommune og trafikselskaber skal ved forbedring af terminaler sørge for, at der er cykelparkering i tilstrækkeligt omfang og placeret bedst

muligt i forhold til terminalernes skiftemuligheder.

Rekreative stier

4.2.1
De rekreative stier består af de overordnede rekreative stier og de lokale rekreative stier.

4.2.2
Ballerup Kommune skal i samarbejde med nabokommunerne medvirke til planlægning af linjeføringer og manglende strækninger (”missing links”) af de overordnede rekreative stier fra de centrale byområder gennem kilerne, i ringstier i det åbne land på tværs af byfingrene og på tværs af de radiale stier i kilerne, herunder en ny ringsti i forbindelse med en ny 4. grøn ring fra Rungsted til Greve.

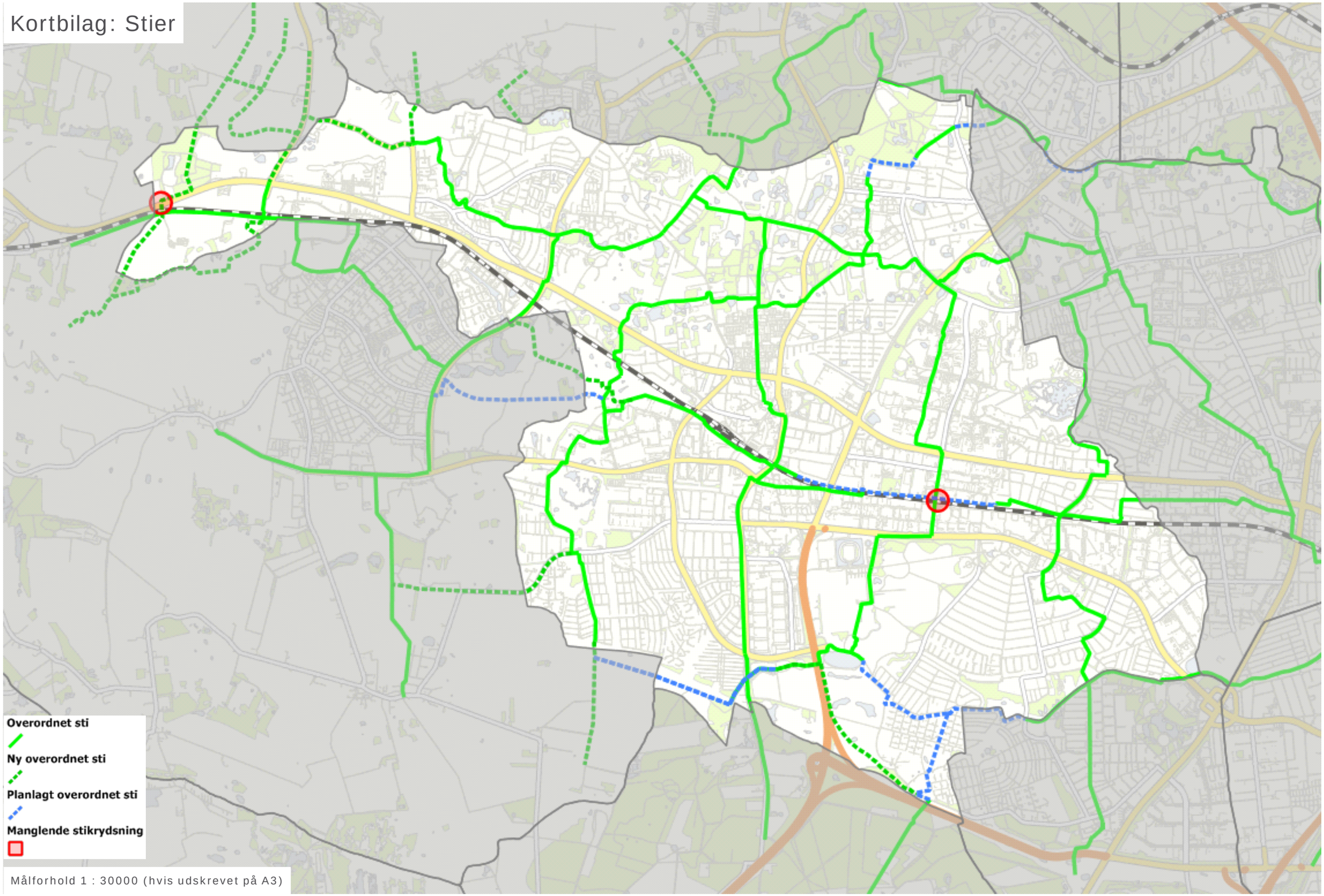
4.2.3
Ballerup Kommune skal i samarbejde med nabokommunerne i sin planlægning indarbejde det overordnede rekreative stinet og medvirke til realisering og skiltning af et sammenhængende overordnet rekreativt stinet, som er i overensstemmelse med hovedprincipperne for rekreative stier.

4.2.4
Ballerup Kommune skal i kommune- og lokalplanlægning indarbejde det overordnede rekreative stinet og det lokale rekreative stinet og derved sikre muligheden for stiernes etablering.

4.2.5
Stierne i det overordnede rekreative stinet bør (og skal ved nyanlæg) have sikrede skæringer, om nødvendigt niveaufri, over eller under barrierer, som veje, baner og vandløb, så stiernes oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeses.

4.2.6
Ballerup Kommune skal i samarbejde med nabokommunerne sikre sammenhæng mellem det overordnede rekreative stinet og det øvrige rekreative stinet.

Kortbilag: Stier



Målforhold 1 : 30000 (hvis udskrevet på A3)

BYDELE

I dette afsnit kan du finde kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen i alle kommunens bydele. I afsnittet kan du også læse mere om kommunens i alt 10 bydele.

Opbygning og begreber

Planloven er opbygget efter et rammestyringsprincip, hvilket betyder at planmyndigheden kan udarbejde planer med det indhold den finder relevant, sålænge det ikke strider mod indholdet af de foreliggende, overordnede planer.

Kort fortalt skal kommunernes planer være i overensstemmelse med den statslige landsplanlægning og den regionale udviklingsplan.

Også kommunens egen planlægning er opbygget efter dette princip. Kommuneplanen skal fastlægge såvel en hovedstruktur for hele kommunen som rammer for lokalplanlægningen i de enkelte dele af kommunen.

Hovedstrukturen skal konkretiseres i rammebestemmelser for samtlige delområder. Således kommer rammerne til at fungere som et bindeled mellem den overordnede hovedstruktur og den mere detaljerede lokalplanlægning.

Rammebestemmelserne er retningsgivende for de fremtidige anvendelses- og byggemuligheder og sætter dermed grænser for indholdet af de lokalplaner, der efterfølgende skal udarbejdes for udvalgte delområder. Og det er på grundlag af rammerne, at det kan vurderes, hvorvidt et kommende lokalplanforslag er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Rammebestemmelserne berører ikke umiddelbart gældende byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter, som kun kan ændres gennem Kommunalbestyrelsens vedtagelse af nye lokalplaner.

Under menu-punktet: Lokalplaner kan man på kort se de områder som til enhver tid er omfattet af byplanvedtægter og lokalplaner - eller af et nyt forslag til lokalplan.

Rammerne giver ikke den enkelte grundejer en umiddelbar ret til at anvende og bebygge sin ejendom som anført i rammebestemmelserne. Påtænkte større udstykninger, og større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger, bør derfor drøftes med Kommunen, da det som regel vil være nødvendigt at udarbejde en lokalplan.

Formuleringen af rammebestemmelserne er foretaget således, at den præcise regulering af arealanvendelse, bebyggelsesmuligheder og udformning af nærmiljøet kan afklares i den efterfølgende lokalplanlægning, men med fastholdelse af principperne i kommuneplanens hovedstruktur.

De steder, hvor der ikke gælder mere detaljerede bestemmelser i kraft af lokalplaner eller lignende, kan kommuneplanens rammebestemmelser anvendes som administrationsgrundlag i forbindelse med afgørelser om arealers anvendelse og udnyttelse.

Rammedelens opbygning

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen omfatter dels nogle generelle bestemmelser, der gælder overalt i kommunen, dels bestemmelser for de enkelte delområder.

Kommunen er af praktiske årsager opdelt i 10 bydele, som vist på oversigtskortet forrest.

Hver bydel har et nummer, der indgår i områdebetegnelsen som det første ciffer:

1 = Måløv

2 = Egebjerg

3 = Ballerup Midt

4 = Ballerup Syd

5 = Skovlunde

6 = Lautrupgård

7 = Kildedal

8 = Måløvkilen

9 = Ågerup

10 = Harrestrup

Bydelene er yderligere opdelt i enkeltområder efter den eksisterende og/eller fremtidige anvendelse og bebyggelsens art, som det vil fremgå af de oversigtskort, der vises i indledningen af hvert bydelsafsnit.

Ved afgrænsningen af enkeltområderne er der tilstræbt en opdeling med nogenlunde ensartet anvendelse og bebyggelse indenfor hvert område. Grænserne følger som regel ejendomsskel, ligesom trafikvejene er med til at adskille områderne.

Opdelingen i enkeltområder sker i kategorier efter den overvejende anvendelse.

Hver anvendelseskategori har et bogstav som indgår i områdebetegnelsen:

B = Boligformål.

C = Centerformål.

D = Offentlige formål.

E = Erhvervsformål.

F = Fritidsformål.

Hvis der er flere områder indenfor samme kategori i bydelen, nummereres disse fortløbende.

Er et enkeltområde således betegnet 5.B.12, betyder 5tallet at området er beliggende i bydel 5: Skovlunde. B'et betyder, at det drejer sig om boligområde, og det sidste nummer 12 at det er det tolvte af en række boligområder indenfor denne bydel.

Rammebestemmelserne for de enkelte områder er bygget op over nedenstående emnefortegnelse:

- zoneforhold og fredningsforhold.
- anvendelsesmuligheder.
- udstykningsforhold.
- udnyttelsesmuligheder, bebyggelsestæthed og -højder, bebyggelsesart og boligantal.
- bebyggelsens placering og udformning.

- adgangs- og parkeringsforhold.
- friarealers indretning, beplantning og terrænforhold.
- særlige hensyn til omgivelserne, naturbeskyttelsesforhold, miljøforhold.
- andre forhold.

Omfanget og indholdet af bestemmelserne kan variere fra område til område.

Bydelsbeskrivelser og planintentioner

Hvert bydelsafsnit indledes med en kort, beskrivende tekst om Kommunalbestyrelsens intentioner med planlægningen for den pågældende del af kommunen.

Ved valg af bydel under menu-punktet: Bydele vises et oversigtskort, der detaljerer den sammenfattende hovedstruktur.

Ved valg af bydel under menu-punktet: Rammer vises et oversigtskort med den inddeling i enkeltområder, der svarer til rammebestemmelsernes tekstafsnit.

Definition af nogle anvendte begreber og områdetyper

I de efterfølgende afsnit gives en ordforklaring på en række af de begreber og områdebetegnelser, som optræder i rammebestemmelserne.

Om boliger

I de enkeltområder der er udlagt som boligområder, fastlægges anvendelsen til boligformål med nærmere angivelse af hvilke boligtyper, der kan etableres. Der skelnes først og fremmest mellem haveboliger og etageboliger.

Ved haveboliger forstås forskellige former for lav boligbebyggelse, hvor den enkelte bolig som hovedregel har adgang til et udeopholdsareal i have. De to mest almindelige typer havebolig er parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse.

Ved parcelhuse forstås beboelsesbygninger i 1 - 1 ½ etage (dvs. eventuelt med udnyttet tagetage) med maksimalt 2 boliger til helårsbeboelse, herunder dobbelthuse og to-familiehuse, hver med egen have.

Ved fritliggende parcelhuse forstås her beboelsesbygninger med kun een havebolig til helårsbeboelse.

Ved tæt-lav boliger forstås beboelsesbygninger i 1 - 2 etager, hver indeholdende en havebolig til helårsbeboelse, som er helt eller delvis sammenbygget med flere bygninger af tilsvarende art. Bebyggelsen kan fx have form af række-, klynge-, eller gårdhavehuse.

Ved etageboliger forstås beboelsesbygninger i 2 eller flere etager, med 3 eller flere boliger til helårsbeboelse med såvel lodret som vandret opdeling i boligenheder.

Integrerede bykvarterer er nyere boligområder med en bevidst bred sammensætning af boligtyper og med integration af en række andre byfunktioner som småerhverv, butikker og institutioner.

Om centre

I kommuneplanens hovedstruktur er der angivet tre niveauer af centre:

Bymidter, bydelscentre og lokalcentre.

Ballerup Bymidte er kommunens hovedcenter, der har et opland som strækker sig ud over kommunegrænsen. Centrene i Måløv og Skovlunde bymidter betjener primært den

pågældende bydel. Ligesom bymidterne er de tre bydelscentre beliggende i særligt udskilte enkeltområder, der er fastlagt til centerformål. Heriblandt det særlige bydelscenter på Lautrupgård, som udover detailhandel rummer bebyggelse til hotel og anden erhvervsservice.

De mindre lokalcentre indgår derimod typisk i enkeltområder, der er fastlagt til boligformål.

Centerområder er ikke alene forbeholdt butikker. Anvendelsesbestemmelsen til centerformål omfatter, udover detailhandel, en række byfunktioner som man normalt finder i et centralt byområde med blandet bebyggelse. Ud over boliger vil det typisk være kundeorienterede håndværk og mindre reparationsvirksomhed, kontor- og serviceerhverv samt offentlige formål som kulturaktiviteter, institutioner og trafikanlæg.

Begrebet detailhandel omfatter dels dagligvarehandel (som varehus, supermarked, discountbutik, bager, slagter, grønthandel og kiosk m.v.) dels udvalgsvarehandel (som beklædning, skotøj, bøger, radio, møbler, isenkram m.v.).

Begrebet kundeorienteret håndværk omfatter den håndværksprægede detailhandel (som renseri, frisør m.v.), mens serviceerhverv dækker et bredt udsnit af publikumsorienterede og detailhandelslignende funktioner (som apotek, klinik, pengeinstitut, liberale erhverv, restaurant m.v.).

I Ballerup Kommunes planlægning har vi tidligere opereret med begrebet ”særlig udvalgsvarehandel”, der omfattede visse, ikke nærmere definerede, former for udvalgsvareforretninger, som forhandlede store og ofte uhåndterlige varer og produkter.

Sådanne forretninger blev derfor skønnet at høre dårligt hjemme i bymidter og andre centerområder, men kunne med fordel tillades indpasset i erhvervsområder. Begrebet ”særlig udvalgsvarehandel” kan ikke længere anvendes i kommunens planlægning.

I henhold til planloven benyttes i dag begrebet ”pladskrævende varer”, som på visse vilkår kan tillades placeret uden for centerområder, fx i erhvervsområder. Disse særlige typer omfatter alene handel med biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt – i visse situationer – også møbler. Der er fastsat begrænsning for størrelsen af byggemarkeders isenkram-afdelinger. Det skal bemærkes, at boligudstyr såsom hvidevarer og tæpper samt beklædning, elektronik og legetøj ikke er omfattet af bestemmelsen. Eksisterende lovlig anvendelse vil kunne opretholdes.

De særlige typer af såkaldt ”pladskrævende varer”, som i henhold til planloven i dag kan tillades placeret i erhvervsområder, omfatter alene handel med biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer,

tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt – i visse situationer – også møbler. Der er fastsat begrænsning for størrelsen af byggemarkeders isenkram-afdelinger. Det skal bemærkes, at boligudstyr såsom hvidevarer og tæpper samt beklædning, elektronik og legetøj ikke er omfattet af bestemmelsen.

Eksisterende lovlig anvendelse vil kunne opretholdes.

Om offentlige formål

Ved offentlige formål skal udover kommunale, regionale og statslige aktiviteter tillige forstås private, selvejende eller almennyttige aktiviteter, som ved deres funktion svarer til offentligt ejet og drevet virksomhed, fx en børne-, pleje- eller uddannelsesinstitution.

Om erhverv

I de enkeltområder der er udlagt som erhvervsområder, fastlægges anvendelsen til erhvervsformål med angivelse af hvilke typer erhvervsvirksomhed, der kan etableres. Der skelnes først og fremmest mellem fremstillingsvirksomhed m.v. og administrationsvirksomhed m.v.

Udover hovedkategorien: fremstilling eller administration, angives en retningsgivende størrelsesorden samt en fortegnelse over de hovederhverv og -brancher, til hvilke der kan opføres eller indrettes bebyggelse (herunder industri, håndværk, bygge- og anlæg, engroshandel, transport, forretningsservice, tjenesteydelser m.v.). Kategorierne baserer sig på systematikken i Danmarks Statistiks erhvervsregister.

Som regel vil det desuden være angivet, hvilke yderligere erhvervsmæssige funktioner der kan tillades indpasset i tilknytning til virksomheder, som opfylder hovedanvendelsesbestemmelsen.

Af rammerne fremgår således ingen bestemmelser om bebyggelsesformer og lokaletyper (fabrik, værksted, hal, lager, kontor, butik m.v.).

Om fritid og grønne områder

I de enkeltområder, der er udlagt til fritidsområder, fastlægges anvendelsen til henholdsvis fritidsformål eller landskabsområde. For landskabsområdernes vedkommende skelnes der mellem tre typer: Landskabsområde til støtte for friluftslivet, landskabsområde med dyrkningsinteresser eller landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Valget er udtryk for en konkret interesseafvejning det pågældende sted.

Områderne til fritidsformål omfatter de mest intensivt benyttede arealer (bypark, idrætsanlæg samt koloni- og nyttehaver), på hvilke der sædvanligvis kan opføres bebyggelse og etableres anlæg.

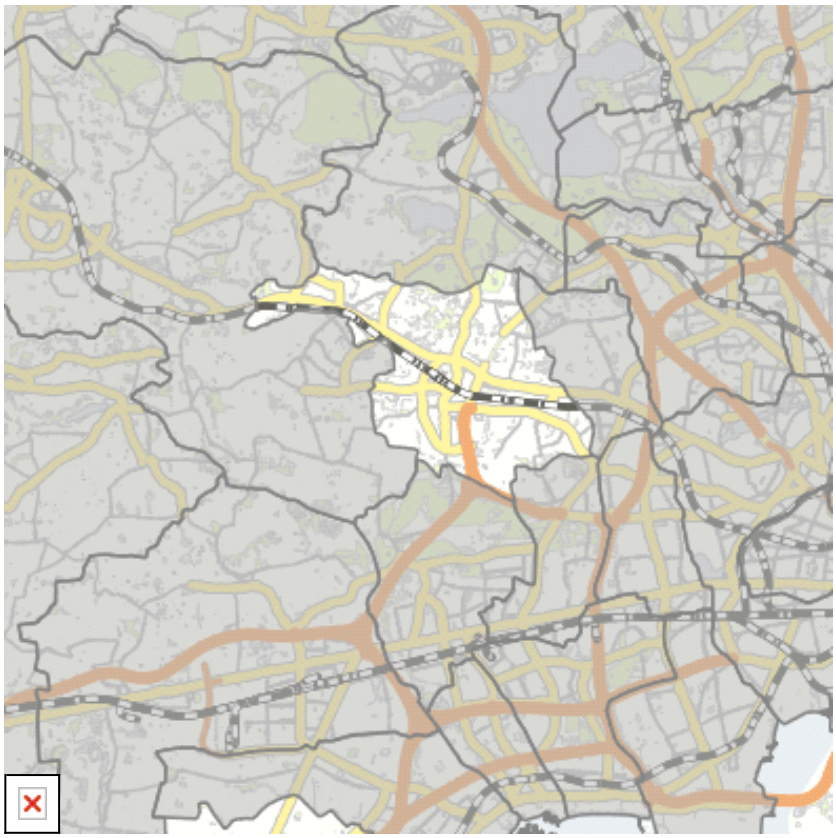
Landskabsområder til støtte for friluftslivet omfatter arealer, som kan benyttes mere ekstensivt til fritidsaktiviteter, som sædvanligvis ikke forudsætter bebyggelse eller større anlæg. Der lægges her vægt på offentlighedens adgang i samspil med hensynet til naturværdier (spadsereture, ophold, leg og spil).

Landskabsområder med dyrkningsinteresser omfatter de arealer, hvor en jordbrugsmæssig dyrkning kan kombineres med offentlighedens adgang, samt anvendelse til fritidsaktiviteter der ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg.

Indpasningen af fritidsaktiviteterne skal underordnes hensynet til arealernes dyrkning. Der kan fastsættes driftsforskrifter og bestemmelser om anvendelse af eksisterende, lovlig bebyggelse samt om beskyttelse og pleje af landskabelige værdier.

Landskabsområder med bevarings- og beskyttelsesinteresser omfatter de arealer, hvor der skal tages særlige hensyn til landskab, plante- og dyreliv. En eventuel dyrkning må derfor, ligesom offentlighedens adgang og anvendelsen til fritidsformål, underordne sig disse hensyn.

Generelle rammebestemmelser



Planlægningen må ikke stride mod forhold, som er fastlagt i kommuneplanens hovedstruktur eller i den overordnede planlægning.

Rammebestemmelserne for enkeltområderne er at betragte som de maksimale rammer.

Kommunalbestyrelsen vil derfor kunne fastlægge skærpede bestemmelser i lokalplanlægningen.

Affald

Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens disponering og indretning, som muliggør en hensigtsmæssig håndtering af affald. Der skal i stigende grad tages højde for plads til den til enhver tid krævede kildesortering.

Uanset de for enkeltområderne angivne bestemmelser, kan der fastsættes bestemmelser om indpasning af fælles containerpladser og lokale genbrugsstationer m.v.

Antennemaster og synligt sendeudstyr

Kommunalbestyrelsens grundlag for at behandle sager om tilladelse til antennemaster og synligt sendeudstyr er som hovedregel følgende retningslinier:

Synligt sendeudstyr skal som udgangspunkt opsættes på eksisterende master, konstruktioner eller bygninger. For at begrænse antallet af master skal det tilstræbes, at masterne anvendes af flere operatører.

Ved opsætning af nye master, skal placeringen indpasses i omgivelserne og være så lidt synlige som muligt. Mastehøjden skal afstemmes efter de omkringliggende bygningers skala (højde og udstrækning).

Udformningen af masterne skal tilpasses omgivelserne, og der kan stilles krav til afskærmende beplantning og krav til arkitekturen og farvevalg m.m. på supplerende bygninger el-skabe og lign.

Det skal generelt tilstræbes, at nye sendemaster og nyt sendeudstyr opsættes i kommunens erhvervsområder.

Der er generelt forbud mod opsætning af master og synligt sendeudstyr i kommunens bevaringsværdige bymiljøer, herunder landsbyerne: Gl. Skovlunde (5.B6), Pederstrup (4.B1 og 4.B2), Harrestrup (10.B1) og Ågerup (9.B1).

Det åbne land skal som hovedregel friholdes for nye anlæg, herunder sendemaster og synligt sendeudstyr, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer den visuelle landskabs- og naturoplevelse.

Der er generelt forbud mod opsætning af master og synligt sendeudstyr i by - og naturparkerne for at beskytte disse områders karakter og særpræg. Der kan dog forekomme afgrænsede arealer indenfor disse lokaliteter, hvor det sammenholdt med andre hensyn kan være mere hensigtsmæssigt at tillade opsætning af sendemaster og synligt sendeudstyr.

Bade- og bådebroer og terrasser

Kommunalbestyrelsen en kan i særlige tilfælde give tilladelse til opsætning af bade- og bådebroer samt terrasser ved søer. Der bliver foretaget konkret, individuel behandling af hver enkelt ansøgning, hvor særlige forhold kan komme i betragtning.

Kommunalbestyrelsens grundlag for at behandle sådanne sager er som hovedregel følgende:

Retningslinier for opsætning af broer:

Der må i forbindelse med opsætning af broen ikke foretages udgravning eller opfyldning af bredzonearealet.

Broen må etableres for at fastholde en båd og til badning.

Broen må højst være 1,2 m bred og skal have en enkel udformning uden knæk eller brohoved.

Der må ikke placeres borde/bænke, flagstænger, parasoller, rækværk eller andet på broen.

Broen må kun anlægges ud til udkanten af rørsumpen, maks. længde er dog 4 m.

Bropillerne skal være runde træpæle og brodækket skal være af træ. Broen skal udformes med et harmonisk forhold mellem bropiller og brodække. Broen må ikke males. Det anvendte træ kan være imprægneret træ, såfremt det er miljøgodkendt til anvendelse i vand.

Der skal være fri passage under broen. Bropillerne må derfor ikke beklædes (der må ikke monteres skørt). Dog kan tillades et enkelt bræt til at lægge en båd imod.

Vinkelret ud for broen må opsættes 2 fortøjningspæle.

Der må opsættes en badetrappe. Trappen skal tilpasses så den fremtræder harmonisk i forhold til broens øvrige udformning.

Hvis der er flere broer i søen, skal broen opstilles vinkelret på søbredden – med mindre broerne i umiddelbar nærhed er vinklede i forhold til søbredden, da skal broerne af æstetiske grunde opstilles så de fremstår parallelle.

Retningslinier for terrasser:

Terrasser må ikke anlægges på den yderste søbred, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens§ 3.

Retningslinier for renovering af eksisterende broer og terrasser:

Ved omfattende renoveringer af eksisterende broer og terrasser vil der blive stillet krav om, at de nye krav til udformning overholdes.

Beplantning

Med henblik på at styrke det grønne præg i bybilledet, ikke mindst langs trafikvejene, kan der fastsættes bestemmelser om etablering og opretholdelse af ensartet hegning og beplantning.

Tilsvarende kan der, som led i beskyttelse af kulturarven, fastsættes bestemmelser om bevaring af levende hegn i det åbne land og af karakteristisk beplantning i landsbyer og andre bevaringsværdige bymiljøer.

Bevaringsværdier

Uanset de for enkeltområderne angivne bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt friarealers indretning og beplantning kan der fastsættes bestemmelser om, at der kun efter nærmere tilladelse må ske ændringer af bygninger, bymiljøer eller andre forhold i øvrigt, herunder terræn, vådområder og beplantning, som efter Kommunalbestyrelsens skøn er af væsentlig bevaringsmæssig interesse.

Bevægelseshæmmede

Adgangsarealer, friarealer og fodgængerarealer i øvrigt skal udformes, så de i videst muligt omfang kan benyttes af personer med nedsat bevægelses - og orienteringsevne.

Boliger i erhvervsområder

Af hensyn til virksomhedernes miljøkrav kan der som hovedregel ikke tillades opførelse eller indretning af boliger eller anden forureningsfølsom arealanvendelse i erhvervsområder forbeholdt større fremstillingsvirksomhed.

I områder der er udlagt til mindre fremstillingserhverv eller til administrative erhverv kan der derimod fastsættes bestemmelser om tilladelse til indpasning af boliger eller anden tilsvarende forureningsfølsom arealanvendelse. Det vil være en forudsætning herfor, at virksomhedernes miljøvilkår afstemmes efter denne arealanvendelse.

Til boligformål, som ikke kan tillades, hører beboelse i tilknytning til værksteder og lignende, der fungerer som klubhuse (”rockerborge”), og som ved deres fysiske fremtræden i form af adgangsforhold, hegning, sikkerhedsudstyr, blænding af vinduer osv. adskiller sig fra de omgivende erhvervsejendomme.

Byggelinier

Omkring større veje kan der være pålagt byggelinier med henblik på at sikre det fornødne areal til fremtidige vejudvidelser.

Der ud over kan der af hensyn til bybilledet fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering i forhold til omgivelserne, herunder bindende facadelinier og æstetisk begrundede byggelinier i øvrigt.

Cykler

Se normer for cykelparkering under Parkering.

Deklarationer og servitutter

I bælter omkring større tekniske anlæg, herunder spildevands-, naturgas-, fjernvarme- og højspændingsledninger samt sporanlæg, er der ved deklarationer pålagt forskellige begrænsninger.

På den enkelte ejendom kan der således være tinglyst bestemmelser om begrænsninger i arealanvendelsen eller andre rådighedsindskrænkninger.

Detailhandel

Efter planloven og landsplandirektivet om detailhandelen i hovedstadsområdet er der fastlagt bestemmelser om det samlede bruttoetageareal i de forskellige centertyper, herunder bymidter, bydelscentre og lokalcentre. Tilsvarende er der fastlagt bestemmelser om den maksimale størrelse for henholdsvis dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker.

Kommunalbestyrelsen fastsætter selv grænsen for forretninger, der alene forhandler pladskrævende varer. Bestemmelserne er beskrevet i kommuneplanens hovedstruktur.

I modsætning til bymidter og bydelscentre er kommunens lokalcentre ikke udskilt som særlige enkeltområder til centerformål, men indgår som en integreret del af det boligområde, de primært betjener.

Uanset bestemmelserne for det pågældende boligområde kan der for sådanne lokalcentre fastsættes bestemmelser om tilladelse til etablering af butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.250 m2 for dagligvarebutikker og 250 m2 for udvalgsvarebutikker.

Tilsvarende kan der fastsættes bestemmelser om tilladelse til etablering af én dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 1.250 m2 ved hver af Sstationerne Malmparken og Kildedal, der ligger uden for bymidter.

Der kan endvidere fastsættes bestemmelser om tilladelse til etablering af butikker og serviceerhverv, hver med et maksimalt bruttoetageareal på 200 m2 i områder udenfor bymidter, bydelscentre og lokalcentre, herunder småbutikker i boligområder, kolonihaveforeninger og servicebutikker ved S-stationer og benzintankstationer.

I erhvervsområder kan der desuden, i forbindelse med fremstillings- og serviceerhverv og i begrænset omfang, tillades detailsalg af virksomhedens egne produkter. Størrelsen af sådanne butiksenheder må ikke overstige 200 m2.

Energiforbrug

Nye bygninger, offentlige som private, skal opføres som lavenergibygninger klasse 1. Begrebet lavenergibygning er defineret i det til enhver tid gældende bygningsreglement, for tiden BR10.

Til varmeforsyning skal bygninger, hvor det er muligt, tilsluttes kollektiv varmeforsyning (fjernvarme eller naturgas). Der kan gives dispensation til bygninger, som har et energiforbrug til opvarmning, ventilation mv. på max. 15 kWh/m2.

Med mindre det ifølge konkrete lokalplanbestemmelser strider i mod bevaringsbestemmelser, eller af andre årsager ikke er tilladt, kan der i alle bebyggelser suppleres med vedvarende varmekilder, som f.eks. jord- og/ eller solvarmeanlæg.

Erhverv i boligområder

I enkeltområder til boligformål kan det tillades, at der i forbindelse med den enkelte bolig drives sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder, når denne ikke ved støj, trafik eller andre gener er til ulempe for de omkringboende.

Ved en erhvervsvirksomhed i en beboelsesbygning forstås en virksomhed, som er indrettet i en bolig, der beboes som helårsbolig af virksomhedens indehaver. Den andel der benyttes til erhvervsformål må højst udgøre en tredjedel af bruttoetagearealet for den pågældende bolig.

I stationsnære boligområder må den andel der kan benyttes til erhvervsformål dog udgøre op til halvdelen af bruttoetagearealet.

Til erhvervsmæssige aktiviteter, som ikke kan tillades, hører klubhuse (”rockerborge”), der ved deres fysiske fremtræden i form af begrænsede adgangsforhold, massiv hegning, omfattende brug af sikkerhedsudstyr, blænding af vinduer osv. adskiller sig fra de omgivende boligejendomme, institutioner mv..

Note: Vedr. natparkering af lastbiler og større varevogne – se den generelle rammebestemmelse om parkering.

Etageantal og bebyggelsesprocent

Når intet andet er nævnt, kan der, uanset de bestemmelser, der er fastsat for det pågældende enkeltområde med hensyn til udnyttelse og udformning, indpasses supplerende bebyggelse til bolig- og/eller erhvervsformål samt institutioner. Der kan i så tilfælde, efter lokalplanlægning herom, tillades en bebyggelsesprocent på op til 5 mere, og et etageantal på yderligere 1, end det generelt angivne.

Tilsvarende bestemmelse kan tages i anvendelse med henblik på at fremhæve en bestemt lokalitet ved hjælp af et særligt bebyggelsesmæssigt eller arkitektonisk udtryk.

Der kan fastsættes bestemmelser om mulighed for delvis frilæggelse af underetage med henblik på udnyttelse af naturligt eller reguleret terræn.

I bolig- og centerområder skal bebyggelse opføres efter en samlet plan, der tilgodeser de hensyn der skal tages ved byomdannelse og fortætning, som omtalt i hovedstrukturens kapitel om Boliger.

Inden for boligområder som i princippet er fuldt udbyggede, kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der opføres mindre fællesanlæg til brug for beboerne og/eller ejendommens drift.

Hvor rammerne bestemmer, at bebyggelse ikke må være mere ende 1½ etage anvendes følgende definitioner af ½ etage:

½ etage er indrettet under et saddeltag, som er symmetrisk omkring husets midterlinie.

Trimpelhøjden må være højst 1 m, og den samlede længde af kviste må i hver tagflade for sig ikke være større end tagfladens halve længde.

Friarealer, legepladser m.v.

Uanset de for enkeltområderne fastsatte bestemmelser om anvendelse og udnyttelse kan der indpasses fælles friarealer, herunder legepladser, opholdsarealer og andre grønne anlæg, til betjening af bydelen og i overensstemmelse med områdets funktion.

Grundvandsbeskyttelse

Retningslinier for grundvandsbeskyttelse bliver fastlagt i den statslige vandplan, som var forventet inden kommuneplanrevisionen i 2013. Da dette endnu ikke er sket gælder retningslinier i Regionplan 2005 for grundvandsbeskyttelse fortsat.

Haveboligområder

Uanset de for enkeltområderne i denne kommuneplan fastsatte rammebestemmelser om udnyttelse vil der, i overensstemmelse med nye beregningsregler i Bygningsreglement BR10, i fremtidige lokalplaner for haveboligområder uden særlige bevaringsinteresser kunne fastsættes bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 30.

Uanset de for enkeltområderne fastsatte bestemmelser om udnyttelse kan der, ved indpasning af tæt-lav boligbebyggelse, tillades en bebyggelsesprocent på op til 35. Bebyggelsen kan opføres i 2 etager.

Grunde kan udstykkes med en størrelse mindre end 700 kvm. Der kan placeres flere boliger på hver parcel.

Højdebestemmelser

Uanset de for enkeltområderne angivne bestemmelser kan der fastsættes bestemmelser om højder for enkelte bygningsdele, der er nødvendige af hensyn til bebyggelsens anvendelse, f.eks. kirketårne, antennemaster, skorstene, ventilationsanlæg og varmecentraler m.v.

Kultur og forlystelser

I de særlige kultur- og forlystelsesområder er det tilladt at opføre eller indrette lokaler til alle former for kultur- og forlystelsesaktiviteter.

Uden for de særlige kultur- og forlystelsesområder er det alene tilladt at opføre eller indrette lokaler til følgende aktiviteter: biblioteker; kirker, menighedslokaler og andre religiøse aktiviteter; museer og udstillingslokaler; kultur- og medborgerhuse; biografer; teatre, samt underholdnings- og musiksteder; beværtninger og spisesteder, herunder cafeer og restauranter; selskabslokaler; internetcafeer (spil uden gevinstmulighed); sportsfaciliteter samt foreningslokaler (til ikke-kommercielle formål).

Det er derimod ikke tilladt at opføre eller indrette lokaler til andre kultur- og forlystelsesaktiviteter uden for de særlige kultur- og forlystelsesområder. I tilknytning til restaurant med alkoholbevilling må der dog opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater.

Desuden kan der i forbindelse med andre aktiviteter forhandles Tips og Lotto.

Materialer og udformning af bebyggelse

Uanset de for enkeltområderne angivne bestemmelser kan der fastsættes bestemmelser om at bebyggelse og facader skal udformes under hensyntagen til områdets arkitektoniske særpræg, herunder bestemmelser om at eventuelle ændringer ved ombygning skal tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Der kan fastsættes bestemmelser om, at der ved opførelse, ud- eller ombygning af bebyggelse skal anvendes bestemte materialer til facader, tag m.m. samt at de pågældende bygningsdele skal fremstå i bestemte farver. Der kan samtidig fastsættes bestemmelser om, at der ved opførelse af bebyggelse og etablering af anlæg ikke må anvendes materialer, der skæmmer omgivelserne. I bevaringsværdige bymiljøer kan der fastsættes skærpede krav mod brugen af bestemte materialer, herunder store glaspartier, glaserede tagbelægninger og lignende.

Der kan fastsættes bestemmelser om inddækning af altaner og opsætning af baldakiner, markiser og andre bygningsdele samt om belysning på facader.

Miljøkonsekvenszoner

Af miljømæssige årsager kan der i zoner omkring visse anlæg fastsættes særlige bestemmelser af betydning for arealanvendelsen.

Natur- og miljøbaser

Uanset bestemmelserne for det enkelte landskabsområde kan der i tilknytning til et skole- eller institutionsdistrikt etableres natur- og miljøbaser bestående af et shelter med tilhørende depot og bålsted.

Naturbeskyttelse

Søer, hvis areal er over 100 m2, er omfattet af Naturbeskyttelsesloven. Dette indebærer, at der ikke må foretages ændringer i deres tilstand.

Såvel vandfladen og søbredden samt vandløb, moser, enge, overdrev og andre naturtyper er omfattet af beskyttelsen.

Der kan fastsættes bestemmelser om regulering eller ophævelse af de beskyttelseslinier, gælder omkring skove, moser, søer, vandløb og fortidsminder m.m.

Oplag, udstilling, reklamering m.v.

Der kan fastsættes bestemmelser om udendørs oplag, udstilling, reklamering m.v. Se desuden den generelle rammebestemmelse om Skiltning.

Af hensyn til bybilledet skal der ved udendørs oplag og udstillinger holdes en passende orden, under hensyntagen til omgivelserne.

Brugen af udendørs reklamering, herunder flytbare sandwichskilte og lignende, skal begrænses.

Når intet andet er nævnt, må vej- og stiarealer ikke, hverken varigt eller midlertidigt, anvendes til opstilling af udstillinger eller reklameskilte. Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde tillade midlertidig reklamering for enkeltstående, tidsbegrænsede arrangementer og begivenheder.

Opsætning af permanente reklameflader, herunder faste pladser til tilbudsreklamer, billboards, læskærme og lignende forudsætter under alle omstændigheder Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

Offentlige formål

Uanset de for enkeltområderne fastsatte bestemmelser om udnyttelse kan der ved indpasning af offentlige formål i bolig- og erhvervsområder tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40.

Til offentlige formål, som lader sig integrere i boligområder, hører ikke klub- eller foreningsaktiviteter i klubhuse (”rockerborge”), som uanset integreret beboelse ved deres fysiske fremtræden i form af adgangsforhold, hegning, sikkerhedsudstyr, blænding af vinduer osv. adskiller sig fra de omgivende ejendomme.

Til offentlige formål, herunder forenings- og menighedslokaler, som generelt lader sig integrere i erhvervs- og centerområder, hører ikke klub- eller foreningsaktiviteter i klubhuse (”rockerborge”), som uanset integreret beboelse, værksted eller anden erhvervsmæssig aktivitet, ved deres fysiske fremtræden i form af adgangsforhold, hegning, sikkerhedsudstyr, blænding af vinduer osv. adskiller sig fra de omgivende ejendomme.

Parkering

Der skal fastsættes bestemmelser om bilparkering efter følgende retningslinier:

Der skal på hver parcel til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens behov.

Der kan fastsættes bestemmelser om dækning af parkeringsbehovet ved fælles parkering efter en samlet plan for et større område.

Når intet andet er nævnt, skal der i boligområder udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig. Ved opførelse eller indretning af bebyggelse til særlige boligformer kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der fastsættes et reduceret krav til parkeringsdækningen.

Ved mulighed for fælles udnyttelse af parkeringspladser i blandede byområder kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der fastsættes et reduceret krav til dækningen.

Når intet andet er nævnt, skal der i centerområder udlægges areal til 1 p-plads pr. 20 m2 bruttoetageareal til detailhandel og servicepræget erhverv, 1 p-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal til øvrige erhverv og 1 p-plads pr. bolig.

Når intet andet er nævnt, skal der i erhvervsområder udlægges areal til 1 p-plads pr. 30 m2 bruttoetageareal til administrationsvirksomhed, servicepræget erhverv, institution m.v. og 1 p-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal til fremstillingsvirksomhed m.v.

I erhvervsområder, hvor erhvervstyper med en mere intensiv arealanvendelse tillades indpasset, kan Kommunalbestyrelsen fastsætte skærpede krav til dækningen.

Når intet andet er nævnt, skal der i erhvervsområder henholdsvis på fritliggende ejendomme, hvor udvalgsvarehandel, herunder handel med pladskrævende varekategorier tillades, udlægges areal til 1 p-plads pr. 100 m2 bruttoetageareal til kundeorienteret handelsvirksomhed m.v.

For særligt afgrænsede, stationsnære bymidteområder kan Kommunalbestyrelsen, på grund af den kollektive transport og de forskellige anvendelsers dobbeltudnyttelse af de samme parkeringspladser, tillade at der anvendes en reduceret parkeringsnorm, således at der skal etableres areal til 1 p-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal til detailhandel, 1 p-plads pr. 65 m2 bruttoetageareal til erhverv og 1 p-plads pr. 125 m2 bruttoetageareal til bolig.

Kan parkeringsdækningen ikke opfyldes på den enkelte ejendom skal kravet opnås gennem deltagelse i en fælles løsning for et større område omkring ejendommen.

For bebyggelser opført efter en samlet plan kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der for visse fællesfunktioner fastsættes et reduceret krav til parkeringsdækningen.

For bebyggelser der efter særlig tilladelse indpasses i områder, som principielt er forbeholdt andre virksomhedstyper, kan Kommunalbestyrelsen fastsætte skærpede krav.

Når intet andet er nævnt må natparkering af lastbiler og større varevogne,

med en totalvægt på over 3500 kg, ikke finde sted i boligområder. Der kan fastsættes bestemmelser om indretning af særlige pladser til dette formål.

Der kan fastsættes bestemmelser om parkering af uindregistrerede biler, campingvogne, trailere samt vinteroplag af mindre lystbåde m.v.

Der skal fastsættes bestemmelser om cykelparkering efter følgende retningslinier:

Når intet andet er nævnt, skal der i boligområder med fælles adgangs-, parkerings- og friarealer udlægges areal til 1 plads pr. 40 m2 bruttoetageareal til boligformål, og således at de sikres overdækkede pladser svarende til mindst 1 plads pr. bolig.

Når intet andet er nævnt, skal der i erhvervsområder udlægges areal til 1 plads pr. 50 m2 bruttoetageareal, og således at der sikres overdækkede pladser svarende til mindst 1 plads pr. 10 ansatte.

Når intet andet er nævnt, skal der i centerområder, herunder bydels- og lokalcentre, udlægges areal til 1 plads pr. 50 m2 bruttoetageareal til detailhandel, kundeorienterede serviceerhverv samt kontorerhverv.

Der skal ved S-stationer og større trafikterminaler udlægges areal til cykelparkering ud fra en vurdering af stedets passagertal.

Regnvand

For at undgå unødig belastning af kloaknettet må regnvand som hovedregel ikke afledes til det offentlige regnvandssystem.

Der skal i overensstemmelse med Kommunens til enhver tid gældende spildevandsplan fastsættes bestemmelser om nedsivning, forsinkelse og/eller opsamling af overfladevand. Der kan fastsættes bestemmelser om faskiner, grønne tage og befæstede arealers omfang.

Regnvand fra tagflader og lignende skal, efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse, nedsives lokalt, forsinkes med henblik på rekreativ anvendelse eller opsamles med henblik på genanvendelse, f.eks. til toiletskyl, tøjvask, havevanding og lignende.

Der kan fastsættes bestemmelser om etablering af render, grøfter, wadier, regnbede, damme, bassiner og lignende.

I haveboligområder skal alt overfladevand inden for den enkelte parcel, herunder tagvand, drænvand, overfladevand fra befæstede arealer mv., efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse, nedsives på egen grund eller opsamles med henblik på genanvendelse.

Kommunalbestyrelsen kan tillade etablering af fællesløsninger omfattende flere ejendomme.

I øvrige områder skal overfladevand fra interne veje- og parkeringspladser, efter forudgående rensning (f.eks. olieudskiller og sandfang), og efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse, enten nedsives lokalt eller afledes til recipient, eventuelt via lokalt regnvandsbassin.

Skiltning generelt

Der kan fastsættes bestemmelser om skiltning m.v. Se desuden Oplag, udstilling og reklamering m.v.

Af hensyn til bybilledet skal skiltes placering, udformning og størrelse tage hensyn til omgivelserne. Facadeskilte skal som hovedregel underordne sig bygningens fagdeling og facadeopdeling.

Lysskilte skal være udformet således, at blænding undgås. Kun bogstaver og logoer/symboler må fremstå lysende. Skilte kan være indirekte belyst eller belyst af projektører, men skal være udformet så blænding og refleksion undgås.

Som hovedregel må der alene skiltes på den ejendom hvorfra erhvervet, eller den aktivitet skiltningen omhandler, udøves. Individuel skiltning for den enkelte virksomhed må ikke ske på fremmed grund.

Skiltning af begivenheder

På udvalgte, trafikerede steder i bymidter, ved stationer, i større erhvervsområder og ved Ballerup Super Arena kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der opstilles permanente anlæg til information og synliggørelse af arrangementer og events af almen interesse for byens borgere. Bestemmelsen åbner ikke mulighed for generel reklamering for virksomheder eller produkter.

Skiltning i boligområder

I boligområder kan der, hvor intet andet er nævnt, på den enkelte bygning hvorfra der udøves erhverv eller anden kundeorienteret aktivitet, placeres eet skilt på facaden samt opstilles eet fritstående skilt med en højde på op til 2,5 m. Skiltefladens størrelse må ikke overstige 0,5 m2.

Fritstående skilte skal placeres ved ejendommens skel mod vej, således at dets eventuelle udhæng ikke overskrider vejskellet.

Skiltning i centerområder

I centerområder kan der, hvor intet andet er nævnt, placeres eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade mod vej samt eet skilt pr. virksomhed ved indgangen.

Den nærmere placering og udformning af skilte skal følge principperne i den vejledning om facader og skilte, Kommunalbestyrelsen har vedtaget i forbindelse med Lokalplan nr. 071 for Ballerup Bymidte.

Skiltning i erhvervsområder

I erhvervsområder kan der, efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet model for det pågældende område, opstilles ensartede henvisningsskilte på udvalgte steder ved områdets adgangsveje.

Fælles henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer. Skiltene må ikke indeholde reklame for enkeltprodukter, og må ikke udformes som lysskilte.

Rummer en erhvervsejendom flere virksomheder, kan der efter Kommunalbestyrelsens godkendelse opstilles et fælles henvisningsskilt med angivelse af samtlige virksomheder på ejendommen.

Henvisningsskilte skal placeres på terræn ved ejendommens indkørsel, eller ved den adgang, port eller passage, som leder til virksomhedens hovedadgang.

Størrelsen af sådanne henvisningsskilte skal afpasses efter omgivelserne, men højden og bredden må ikke overstige 1,2 m.

I erhvervsområder kan der, hvor intet andet er nævnt, placeres eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade mod vej samt eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade ved bygningens indgangsparti.

Facadeskilte må ikke virke dominerende og skal afstemmes efter bygningens udseende. Hvor intet andet er nævnt må højden ikke overstige 1 m.

Brugen af fritstående skilte skal begrænses. Hvor intet andet er nævnt kan der dog på den enkelte ejendom i erhvervsområder forbeholdt større virksomheder opstilles indtil 2 fritstående skilte, mens der i områder forbeholdt mindre og mellemstore virksomheder kan opstilles 1 skilt.

Fritstående skilte kan udføres på traditionel vis, d.v.s. anbragt på standere, galger og lignende eller som monolitter.

Fritstående skilte kan, efter vejmyndighedens tilladelse, undtagelsesvis placeres mellem vejskel og en eventuel byggelinie mod vej.

Der kan under hensyntagen til eventuelle beplantningsbælter og lignende fastsættes særlige bestemmelser om fritstående skiltes placering og udformning.

Når intet andet er nævnt må skiltets højde, i områder forbeholdt større virksomheder ikke overstige 6 m, og i områder forbeholdt mindre og mellemstore virksomheder ikke overstige 3 m.

Når intet andet er nævnt må skiltets bredde, i områder forbeholdt større virksomheder ikke overstige 1,8 m, og i områder forbeholdt mindre og mellemstore virksomheder ikke overstige 1,2 m.

Som alternativ til fritstående skilte kan der på den enkelte ejendom tillades opstilling af et tilsvarende antal flagborge, hver med indtil 3 flagstænger.

Der må ikke mellem flagstænger, eller mellem master til fritstående skilte i øvrigt, ophænges reklame-bannere og lignende.

Tekniske anlæg

Placering af master til sirener, antenner, radiokædeforbindelser, mobiltelefoni mv.: Se Antennemaster og synligt sendeudstyr.

Uanset de for enkeltområderne angivne bestemmelser om arealernes anvendelse og bebyggelsens udformning kan der etableres forsyningsnet, herunder net til energi-, vand- og varmeforsyning, samt til telekommunikation og mindre forsyningsanlæg, herunder transformerstationer og antennemaster m.v., som er nødvendige for områdernes og kommunens betjening med tekniske anlæg.

Placeringen og udformningen af tekniske anlæg, herunder regnvandsbassiner, skråningsanlæg og lignende terrænreguleringer, skal være tilpasset den bymæssige henholdsvis landskabelige sammenhæng, og i øvrigt ske under hensyntagen til områdets karakter.

Tekniske anlæg skal, af hensyn til bybilledet, så vidt muligt integreres i den pågældende bebyggelse.

Forsyningsskabe og lignende mindre anlæg skal, under hensyntagen til deres tilgængelighed, så vidt muligt placeres samlet. Hvis anlæg undtagelsesvis må placeres frit, skal deres ydre afstemmes efter omgivelserne.

Der kan etableres varslingssirener og master til radiokædeforbindelser og andre radioanlæg, herunder sendemaster for mobiltelefoni.

Der kan opsættes parabolantenner og lignende modtageanlæg, men der kan fastsættes bestemmelser om de nærmere vilkår for placeringen heraf på terræn eller bebyggelse således at opsætningen ikke virker skæmmende.

Terrænregulering

Når intet andet er nævnt kan mindre, lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger +/- 0,5 m, foretages uden særlig tilladelse. Større reguleringer forudsætter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Trafik

Langs overordnede trafikveje gælder de til enhver tid af vejbestyrelserne fastsatte vejudvidelses- og byggelinier.

Der kan fastsættes bestemmelser om særlig anvendelse af ejendomme langs trafikvejene, herunder om adgangsbegrænsning fra udvalgte ejendomme til den pågældende trafikvej.

Der kan anlægges lokale veje og stier, som er nødvendige for områdernes trafikale betjening, herunder stier der indgår i det regionale stinet.

Trafikstøj

Der må ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse, herunder boliger, institutioner, skoler og bymæssigt beliggende rekreative områder, i områder der er belastet med et støjniveau over 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration m.v. er de tilsvarende grænseværdier 60 og 65 dB(A), og for rekreative områder i det åbne land 50 og 55 dB(A).

Der kan fastsættes bestemmelser om beplantning og afskærmning omkring mod omgivelserne, herunder støjbeskyttelse mod omliggende trafikveje og jernbanen.

Kan ovennævnte støjniveauer ikke sikres ved afstandsdæmpning, kan forebyggelse af støjgener tilgodeses ved afskærmning og bygningsisolering m.v., som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledninger om støjhensyn.

Hvis støjdæmpning er relevant, kan dæmpende foranstaltninger etableres ved partnerskab, hvor finansiering og vedligeholdelse sker ved et samarbejde mellem borgere og kommunen.

Udformning og placering af støjskærme skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Der kan af hensyn til vibrationer fra jernbanetrafik fastsættes bestemmelser om bebyggelsers minimumsafstande til spor.

Tryghed og kriminalitetsforebyggelse

Ved placering og udformning af bebyggelse samt disponering og indretning af veje, stier, pladser og andre adgangs- og opholdsarealer, herunder beplantning og belysning af disse, skal der i lokalplanlægningen gøres overvejelser om, hvordan der sikres trygge omgivelser.

Vejbelysning

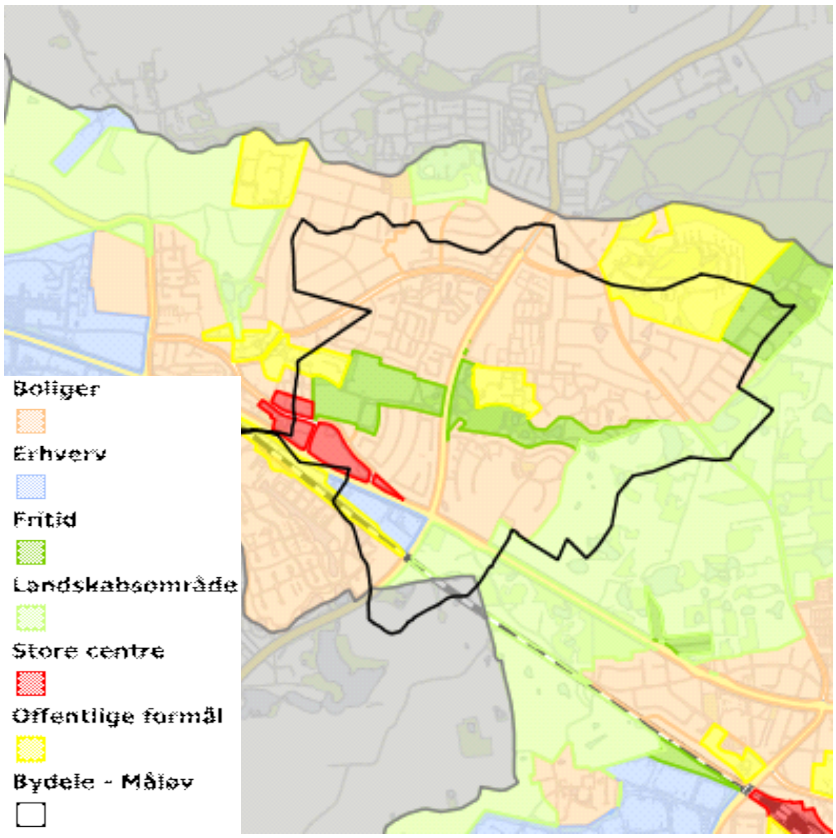
Af hensyn til den trafikale sikkerhed, til byrummenes funktion og karakter og til den designmæssige sammenhæng og kvalitet, skal retningslinierne i den til enhver tid gældende 'Lysplan for Ballerup Kommune' følges såvel på offentlige som på private veje, uanset om det gælder nyanlæg eller renovering/udskiftning af vejbelysning.

Vindmøller

Der kan ikke opstilles større vindmøller, etableres vindmølleparker eller opstilles klynger bestående af flere vindmøller.

Der kan i begrænset omfang, efter Kommunalbestyrelsens konkrete vurdering og den fornødne zonetilladelse, etableres mindre, enkeltstående møller, herunder husstandsmøller, når det kan ske uden sikkerhedsmæssige, miljømæssige eller visuelle gener for landskabet og de nære omgivelser.

Måløv



Bydelen omfatter ca. 400 ha og afgrænses af Furesø Kommune, Måløvkilen, Egedal Kommune og erhvervsområdet i den vest for beliggende Kildedal bydel. Grænsen til Kildedal bydel følger Jungshøjvej-Bringevej. Med undtagelse af Jonstruplejren og arealet umiddelbart vest for Måløv Renseanlæg ligger bydelen i byzone.

Befolkning og boliger

I gennem de sidste årtier er der sket en større byudvikling i Måløv. Både bykvarteret Østerhøj og det sidste større byudviklingsområde: Søndergård, er tæt på at være færdigbygget.

Med udbygningen og indflytningen af disse kvarterer er bydelens befolkningstal de seneste ti år steget med godt 20 pct. så det pr. 1. januar 2013 er 8.680.

Når udbygningen på Søndergård er helt fuldendt, forventes der, sammenholdt med i dag, en yderligere indflytning på 150 personer.

Første etape af Projekt "Måløv Aksen" og åbningen af "Kro-grunden" har forbedret er under udførelse for at opnå en sammenhæng sammenhængen mellem Søndergårdsområdet og Måløv by på den anden side af S-banen og Frederikssundsvej.

Der foreligger pt. ikke en tidsplan for projektets anden etape, det vil sige Stationsvej og pladsen foran Kulturhus Måløv.

Med ændring af de hidtidige anvendelsesbestemmelser for den nordlige del af Hyldhøj-grunden fra erhvervsformål til boliger åbner kommuneplanen mulighed for udvikling af et nyt, attraktivt boligområde med kig over landskabet mod nord.

Bymiljø

Ligesom Ballerup Kirke er middelalderkirken i Måløv omfattet af den generelle bygningsfredning. I retning af Måløv Naturpark mod nordvest er kirkens omgivelser omfattet af beskyttelsesbestemmelser.

I dialog med Måløv Byluag er bevaringsværdier i landsby- og stationsbymiljøet søgt kortlagt med henblik på at kunne danne baggrund for en kommende lokalplanlægning.

Erhverv, handel og service

Med den forventede tilvækst af såvel boliger som virksomheder vil Måløv fremover være påvirket af udviklingen dels omkring Kildedal Station og på den tidligere Værløse Flyvestation.

Ved Kildedal strækker erhvervsknudepunktets arealudlæg sig både mod nord og syd ind i Egedal Kommune. I Furesø Kommune forventes flyvestationens værkstedsbygninger og hangarer ved Sydlejren benyttet til nye brancher, bl.a. kreative virksomheder.

Den centrale del af Måløv rummer ingen større erhvervsområder, men mellem Måløv Byvej og banen opretholdes området ved den tidligere Hindsgaulejendom.

Måløv Bymidte er bydelens naturlige center for detailhandel og service. Ligesom Ballerup og Skovlunde har Måløv opnået detailhandelsmæssig status som bymidte. Da bydelen fortsat vil opleve en vis befolkningsmæssig vækst, vil Måløv Bymidte kunne opretholde sin rolle i kommunens centerstruktur.

Det samlede bruttoetageareal til butikker i Måløv Bymidte må ikke overstige 25.000 m2.

Men der vil kunne etableres større butiksenheder. For dagligvarebutikker er grænsen 3.500 m2 og for udvalgsvarebutikker er den 2.000 m2.

Omkring Måløv Hovedgade og Jørgen Andersensvej vil der være mulighed for tilpasninger og mindre udvidelser til centerformål.

Ved ombygninger og opførelse af ny butiksbebyggelse skal der tages hensyn til bevaringsinteresserne i stationsbymiljøet langs hovedgaden. Kulturhuset forventes udvidet, og en del af pladsen foran omlagt og forskønnet som led i et kunstprojekt.

En del af erhvervsområdet ved Hindsgaulcentret indgår i bymidteafgrænsningen, og gennem lokalplanlægning er der åbnet mulighed for etablering af visse udvalgsvarebutikker, der på grund af deres størrelse eller varesortiment ikke lader sig indpasse i handelsmiljøet langs byens hovedgade. Hele erhvervsområdet er udpeget til at kunne rumme forretninger, der forhandler pladskrævende varer, fx biler eller møbler. En ekstra kvote på 5.000 m2 er afsat til sådanne forretninger, der undtagelsesvis kan være større end 2.000 m2.

Bymidten rummer en tømmerhandel med tilhørende byggemarked. Reglerne for forretninger der handler med pladskrævende varetyper betyder, at bruttoetagearealet for den del af virksomheden, der handler med varer, som ikke er særligt pladskrævende, ikke må overstige 2.000 m2.

I bykvarteret på Østerhøj er der udpeget et lokalcenter for bydelens østlige del. Der kan her tillades dagligvarebutikker på op til 1.250 m2, mens den maximale størrelse for udvalgsvarebutikker fastholdes på 250 m2. Det samlede bruttoetageareal til butikker i lokalcentret må ikke overstige 3.000 m2.

Trafik

Måløv Byvej, Jungshøjvej, Måløv Parkvej, Smørum Parkvej samt Kratvej på strækningen mellem Måløv Parkvej og Kærlodden er udpeget som primære trafikveje.

Måløv Hovedgade, Jørgen Andersens Vej, den resterende del af Kratvej, Måløvgårdsvej samt Jonstrupvej fra Måløvgårdsvej til Fuglehavevej er udpeget som sekundære trafikveje.

Kratvej er et eksempel på en trafikvej, der på grund af terrænforholdene og det snævre, slyngede forløb har fået særlig status. Ved Måløv Kirke er vejen udformet således at hastigheden dæmpes og trafiksikkerheden øges, samtidig med at nærheden til parkområdet fremhæves.

Gågadeforløbet mellem bibliotekstorvet og Søndergård udgør eneste stiforbindelse på tværs af Måløv Byvej og S-banen. Ved Eskebjerggård er der mulighed for etablering af endnu en sti fra hovedgaden under Måløv Byvej til stationen. Blandt bydelens andre vigtige stier er forbindelser mellem bymidten og Møllemosen.

Hovedstien gennem parkbåndet fra Måløv Naturpark i vest til Østerhøj Naturpark, Måløvkilen og Jonstrup Vang i øst skaber god forbindelse mellem bydelens boligområder, de bynære rekreative områder og det åbne land.

Ligesom forbindelsen langs Smørum Parkvej og Måløv Parkvej indgår strækningen gennem parkbåndet i det regionale stisystem.

Grøn struktur

Parkbåndet, der strækker sig fra Måløvkilen og Østerhøj Naturpark, gennem Østerhøj-kvarteret, forbi Måløv Idrætsanlæg og videre gennem bymidten til Måløv Naturpark, rummer et varieret tilbud af grønne områder. Her er både arealer med højt plejeniveau, såsom beplantede byparkanlæg, idrætsanlæg og fritidsfaciliteter, og mere naturprægede grønne områder med bevoksning, småsøer og bakker.

Disse grønne områder skaber overgang fra parkbåndet gennem bydelen til det åbne land langs Jonstrup Å mod nordvest. Lokalplanen for Måløv Naturpark har lagt rammer for et varieret fritidsområde omkranset af boligkvarterer.

Måløv Idrætspark udgør med sin bynære placering et stort aktiv for Måløvområdet, dels for den organiserede idræt i skole-, institutions- og foreningsregi dels i stadigt stigende omfang også for lokalområdets øvrige interessenter.

På Søndergård skal de allerede etablerede grønne byrum og forbindelser knyttes sammen med de åbne natur- og landbrugsområder i Måløvkilen og de grønne forbindelser i Smørumnedres boligkvarterer.

Vest for Måløv Kirke ligger er udviklet til en bypark i direkte sammenhæng med naturparken og den nye kirkegård.

Nørregården og Brydegården skal naturligvis bevares, og der er fastlagt mulighed for mindre udbygninger. Gårdene indgår naturligt i parkområdet og skal fortsat anvendes til kultur- og fritidsaktiviteter samt sociale formål.

For at sikre Måløv Naturparks særlige karakter bør der udarbejdes en plejeplan, som også omfatter landzonearealet vest for Måløv Renseanlæg, der i det daglige opfattes som en integreret del af parken. Fortidsmindet Gershøj indgår som et vigtigt fokuspunkt i naturparken.

Måløv Å fastholdes som åbent vandløb fra Måløv Skole til renseanlægget. Vandløbet er omlagt, dels for at skabe større rekreativ værdi, dels for at forbedre betingelserne for plante og dyrelivet.

Dele af regnvandsbassinet ved Måløv Renseanlæg er åbnet som offentligt friareal. Arealet mellem Jonstrup Å og Vadsbjerg fastholdes som et grønt område til brug for lokalområdet. En lokal sti er ført gennem området langs åen til Møllemosen.

I samarbejde med Furesø Kommune skal der sikres stiforbindelse fra Møllemosen til det nye fritidslandskab på flyvestationen.

Plantagen på Østerhøj plejes og indgår i det parkområde, der forbinder bykvarterets nordlige og sydlige boliggrupper. Det grønne område indgår i plejeplanen for Østerhøj Naturpark, som desuden omfatter de landzonearealer i Måløvkilen, der ligger nærmest bykvarteret.

Naturprægede og dyrkede arealer skaber et varieret landskabsbillede. Ved udbygningen af bykvarterets sydlige del er skråningerne mod syd friholdt for bebyggelse.

De eksisterende, små vandhuller skal sikres gennem naturpleje og øget vandtilslutning, men også beskyttes mod „byboernes" krav om forskønnelse og hegning m.v.

Stationsbymiljøet i Måløv er et godt eksempel på et sted, hvor den lokale kulturhistorie formidles, samtidig med at det byder på gode muligheder for ophold. Flere små grønne pletter i bydelen har potentiale til at kunne fungere på samme måde med en forholdsvis enkel indsats.

Måløv Skoles friarealer består dels af afgrænsede større og mindre rum og dels af grønne flader, der glider naturligt sammen med det grønne strøg langs åen. Fælles for skoler og daginstitutioner er, at legepladserne er offentligt tilgængelige udenfor åbningstiderne og derfor bidrager væsentligt til legemulighederne i bydelen.

Miljøbeskyttelse

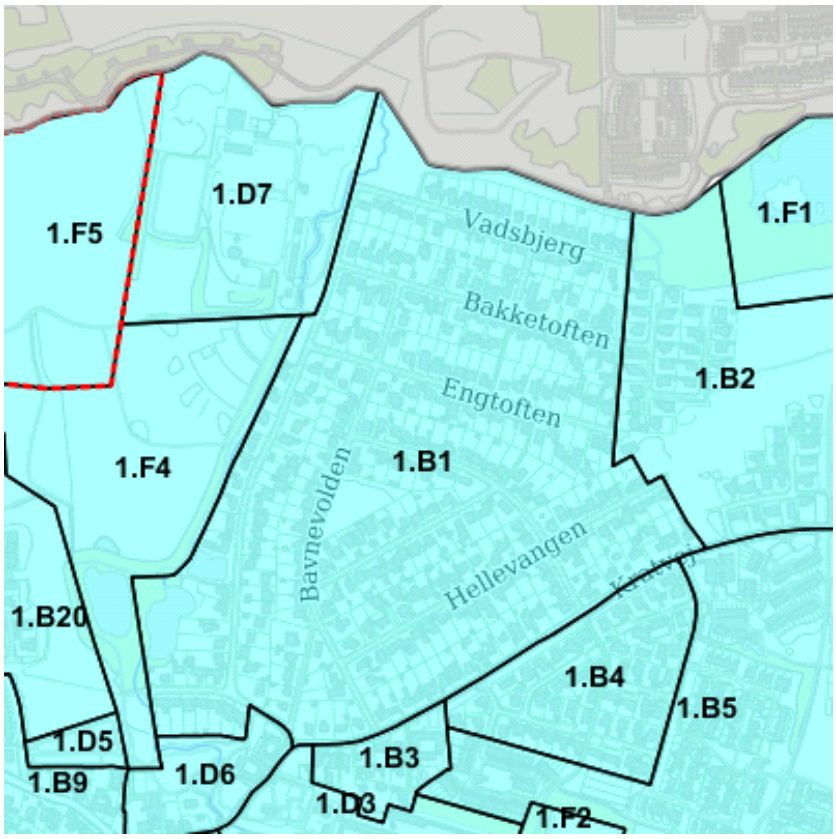
I bydelens nordvestlige hjørne ligger Måløv Renseanlæg. Det betjener et opland, der omfatter flere af nabokommunerne.

Afledningen af spildevand fra det fremtidige byudviklingsområde ved Kildedal, samt sandsynligvis også arealer i Egedal og Furesø Kommuner, vil blive tilsluttet anlægget.

Søndergård Sø er kategoriseret som et ”spildevandsteknisk anlæg”.

Haveboligområde mellem Kratvej og Værebro Å.

Kommuneplanramme nr. 1.B1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

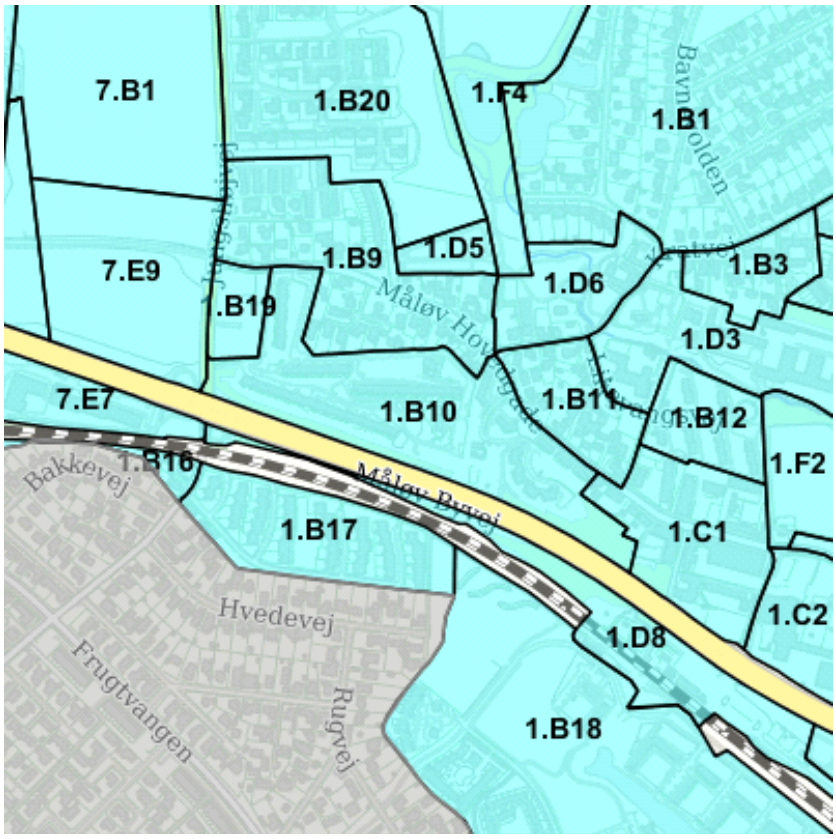
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Stationsnær etageboligbebyggelse - Eskebjerggård

Kommuneplanramme nr. 1.B10



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, varmecentral, fælleshus m.v.
Der kan endvidere langs Måløv Hovedgade opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, serviceerhverv, offentlige formål samt andre centerfunktioner, der naturligt knytter sig til Måløv Bymidte.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 55.
Eksisterende etagehusbebyggelse er opført i 2-8 etager.

3. Langs Måløv Hovedgade kan yderligere bebyggelse opføres i 2 etager. Bebyggelse skal opføres på baggrund af en samlet plan med henblik på at styrke karakteren af stationsbymiljø.
Herudover må der ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra eventuelle mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

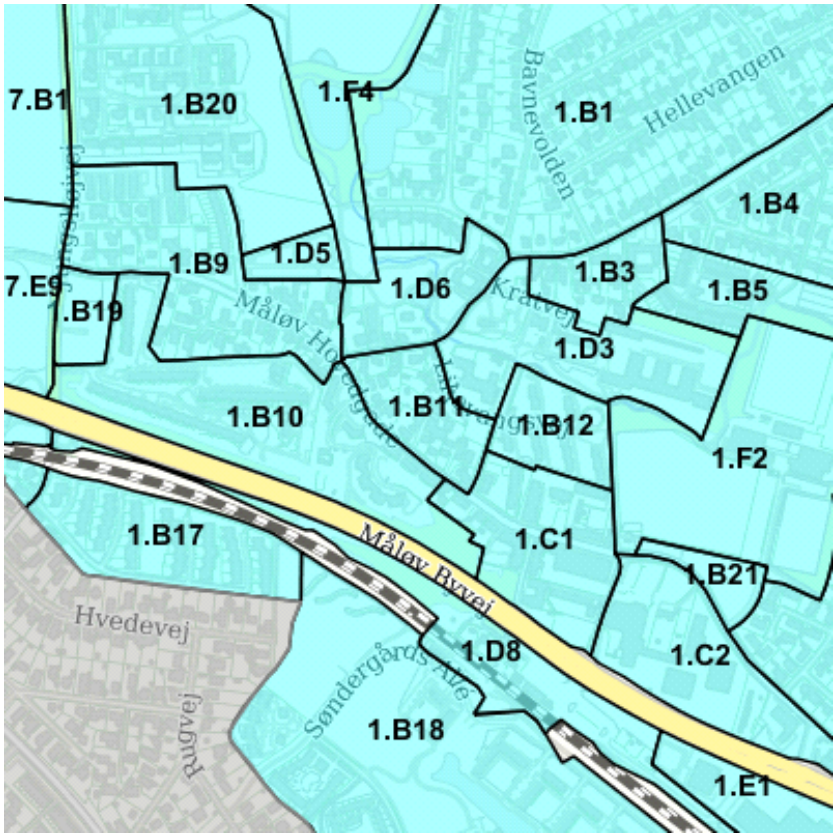
4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder afskærmning mod de omliggende bebyggelser.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om parkering til boliger og centerformål mv. Parkering kan

etableres i 2 etager.

Stationsnært, blandet boligområde mellem Måløv Hovedgade og Liljevangsvej

Kommuneplanramme nr. 1.B11



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg.
Der kan endvidere langs Måløv Hovedgade opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, serviceerhverv samt mindre værksteder, der naturligt knytter sig til Måløv Bymidte og kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne.

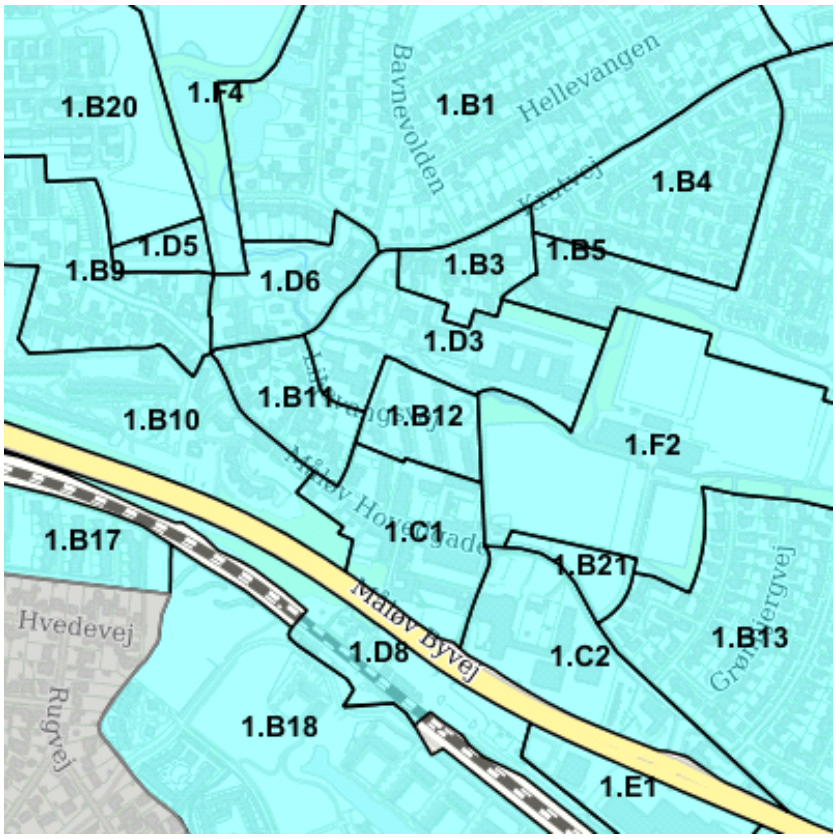
2. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom til boligformål ikke overstige 25 og til bolig- og erhvervsformål tilsammen ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.

3. Der skal indrettes mindst een bolig på hver parcel.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt beplantning med henblik på at bevare områdets karakter af tationsbymiljø langs Måløv Hovedgade og landsbymiljø omkring Måløv Kirke.

Stationsnær etageboligbebyggelse ved Liljevangsvej.

Kommuneplanramme nr. 1.B12



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

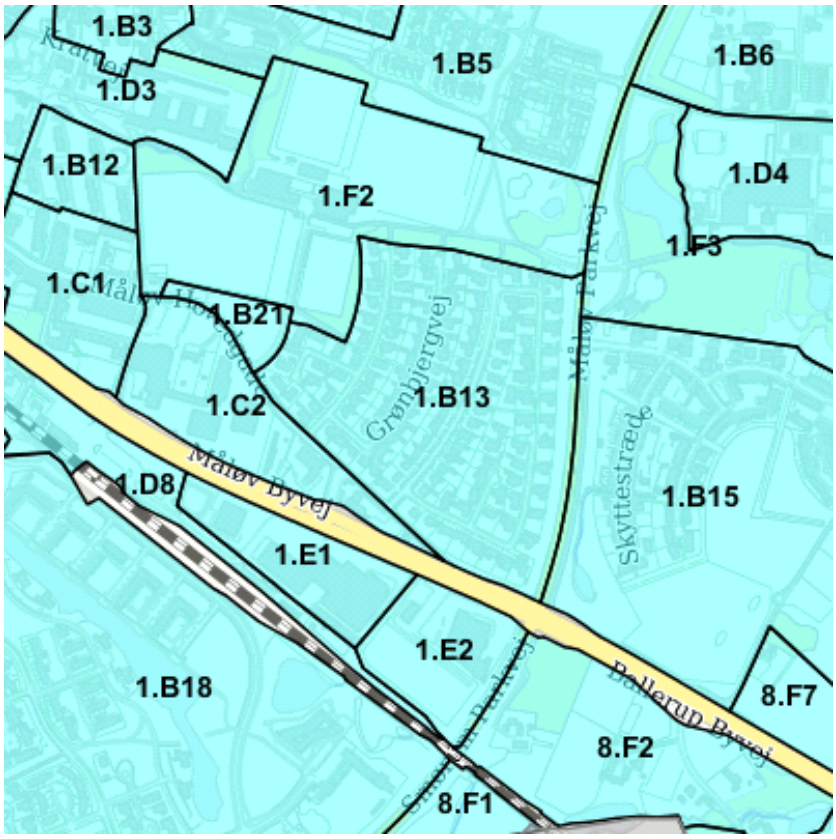
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg herunder børneinstitution, fælleshus m.v. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra eventuelle mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om bevaring og pleje af eksisterende beplantning under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til det sammenhængende øst-vestgående parkbånd fra Måløvkilen til Måløv Naturpark.

Haveboligområdet Højriis.

Kommuneplanramme nr. 1.B13



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

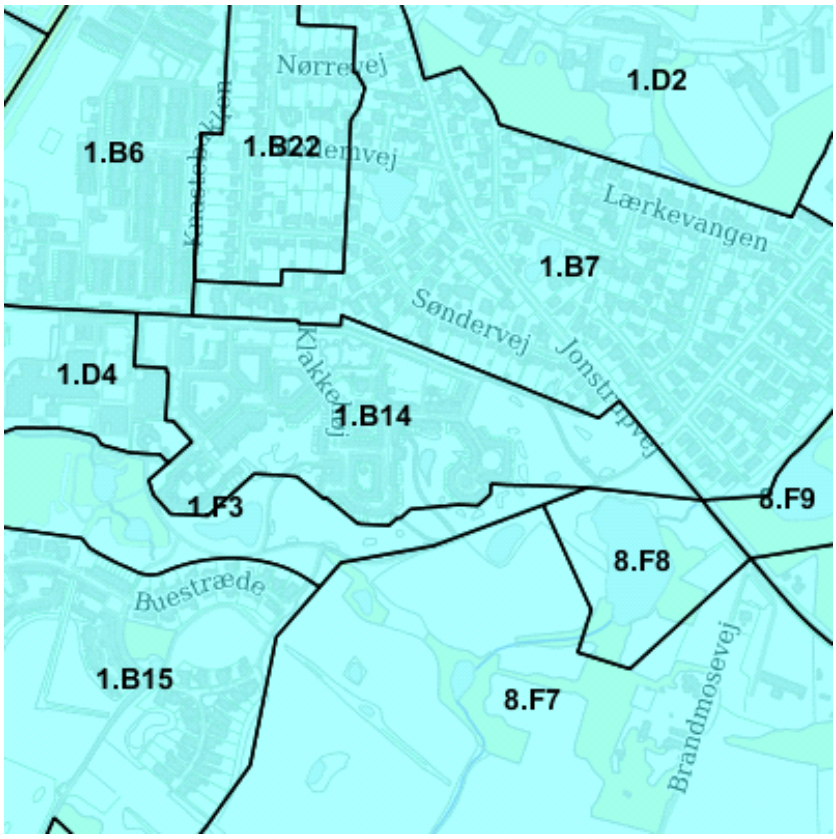
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v. Der kan ved Måløv Hovedgade udlægges areal til kundeparkering.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 etage.

Bykvarteret Østerhøj Nord.

Kommuneplanramme nr. 1.B14



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår som den nordlige del af et integreret bykvarter på Østerhøj, der omfatter enkeltområderne 1.B.14, 1.B.15, 1.D.4 og 1.F.3.

2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshuse m.v., samt erhverv der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
På arealer langs bygaden kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og service.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres som tæt-lav boligbebyggelse i 1 – 2½ etage, som etagehusbebyg¬gelse i op til 3 etager samt som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.

4. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

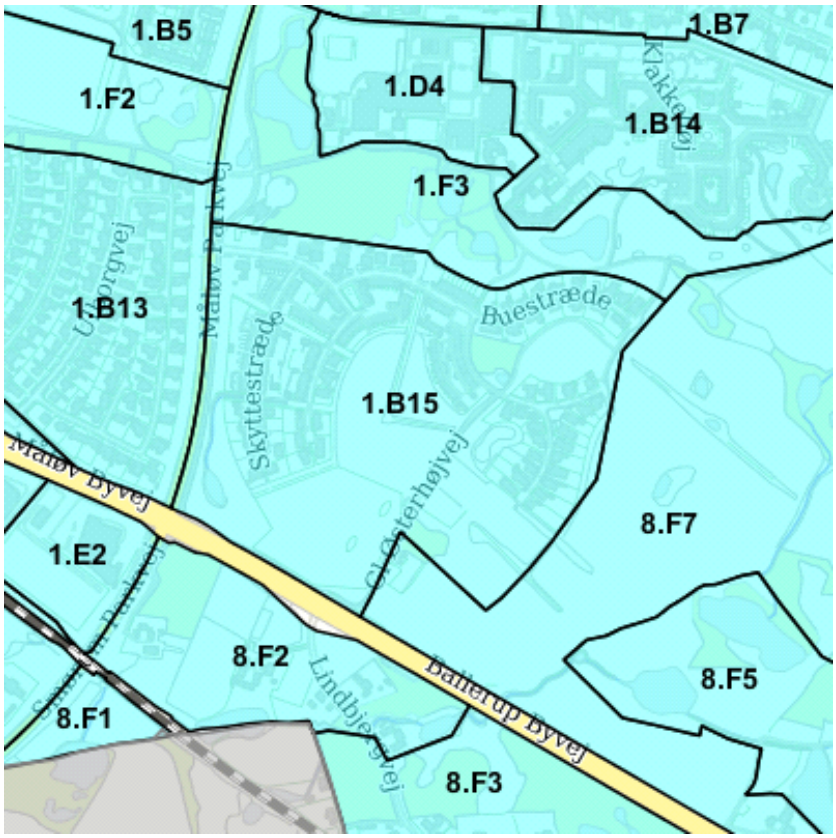
5. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 1.000 kvm.
Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke
overstige 1.000 m2 + op til 200 m2 personalerum, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige

250 m2.

6. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, der tager udgangspunkt i bevaring af det eksisterende terræn.

Nyt bykvarter: Østerhøj Syd.

Kommuneplanramme nr. 1.B15



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår som den sydlige del af et integreret bykvarter på Østerhøj, der omfatter enkeltområderne 1.B.14, 1.B.15, 1.D.4 og 1.F.3.

2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshuse m.v., samt erhverv der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan i arealerne mod Måløvkilen opføres eller indrettes bebyggelse til fritidsaktiviteter.
På arealer langs bykvarterets bygade kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til lokalcenterfunktioner, herunder detailhandel og service.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres som parcelhuse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager, samt som etagehusbebyggelse i 1 - 3 etager, punktvis eventuelt højere.
Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.

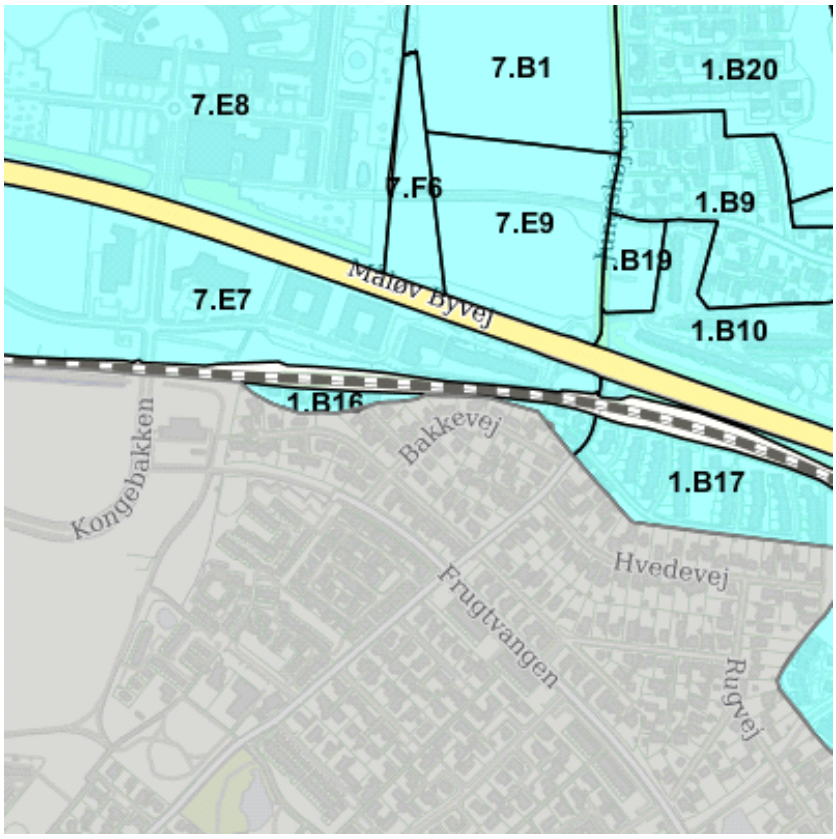
4. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, der tager

udgangspunkt i bevaring af områdets væsentligste landskabstræk. Bebyggelsen placeres på det højtliggende plateau, mens selve Østerhøj og skråningerne mod Ballerup Byvej friholdes for bebyggelse.

Haveboligområde ved Baneskrænten.

Kommuneplanramme nr. 1.B16



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

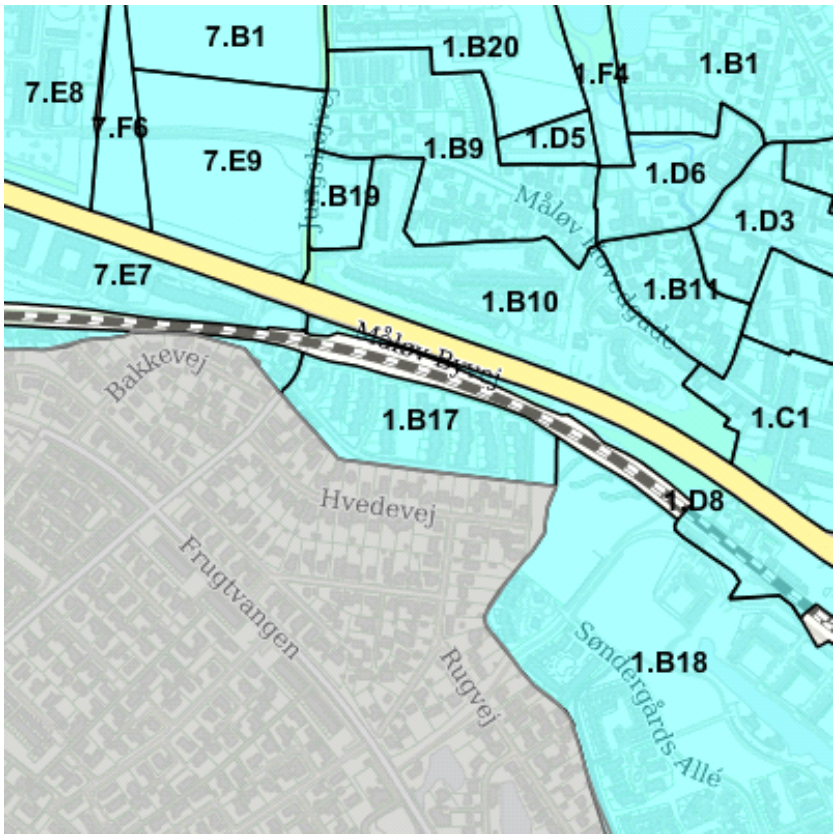
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

Haveboligbebyggelsen Bjørnekær.

Kommuneplanramme nr. 1.B17



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

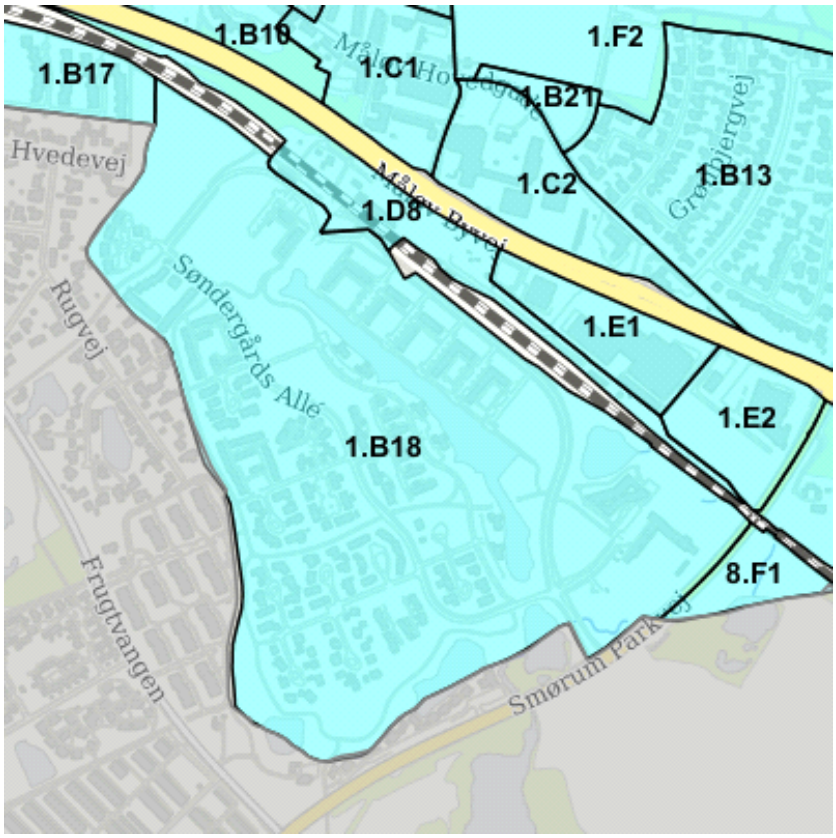
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25.
Bebyggelsen er opført som kædehuse i 1 etage.

3. Der må kun opføres eller indrettes een bolig på hver parcel.

Nyt stationsnært bykvarter: Søndergård.

Kommuneplanramme nr. 1.B18



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

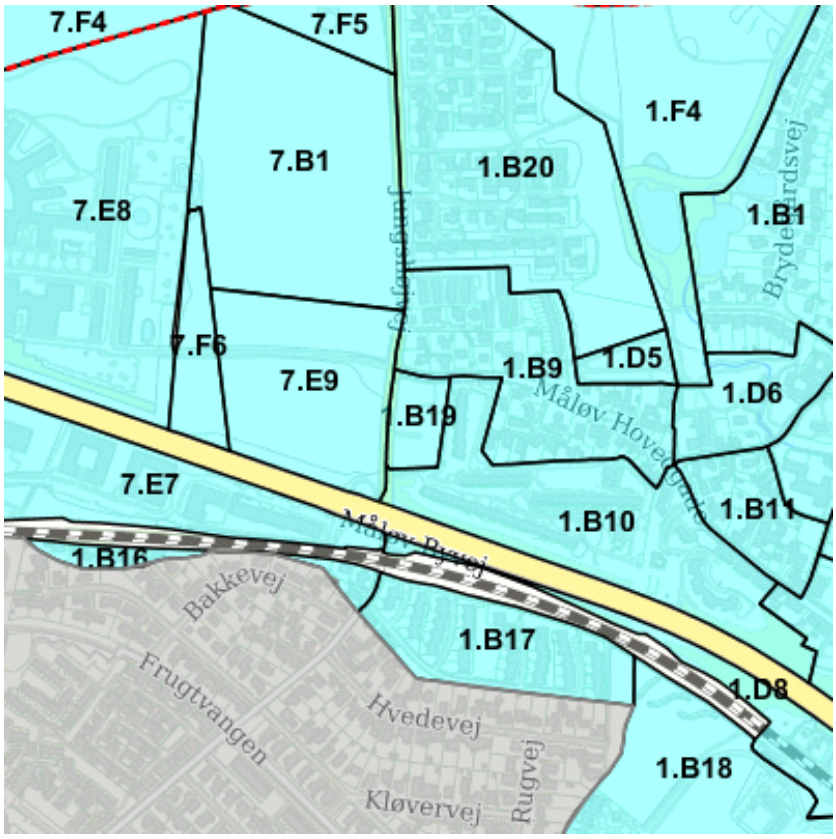
1. Områdets anvendelse fastlægges til et integreret bykvarter, hvori der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, erhvervsformål, centerformål, offentlige formål samt fritidsformål.
Arealerne omkring vådområderne i områdets sydøstlige del friholdes for bebyggelse.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan etableres stiforbindelser fra de tilstødende byområder.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må til parcelhuse ikke overstige 30, til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 45 og til etageboligbebyggelse ikke overstige 90.
Bebyggelse kan opføres som parcelhuse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager, samt som etagehusbebyggelse i 3-5 etager, punktvis eventuelt højere.
Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt indretning og udformning af ubebyggede arealer, skal ske på grundlag af en samlet plan.

Boligområde ved Korsvejgård.

Kommuneplanramme nr. 1.B19



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

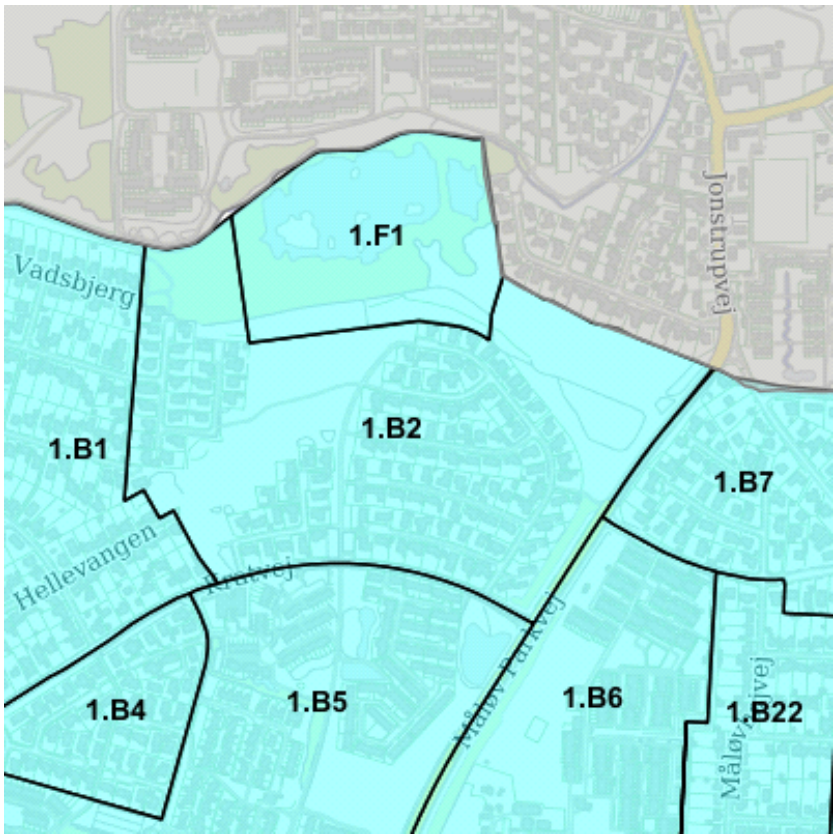
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre offentlige formål, kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres som etageboliger eller tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 3 etager.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, udformning og beplantning af friarealer samt terrænregulering, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til stationsbymiljøet omkring Måløv Hovedgade og støjen fra de tilstødende trafikveje.

Haveboligområde ved Møllemosen.

Kommuneplanramme nr. 1.B2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til offentligt tilgængeligt friareal i tilknytning til Møllemosen.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin, vandværk m.v.

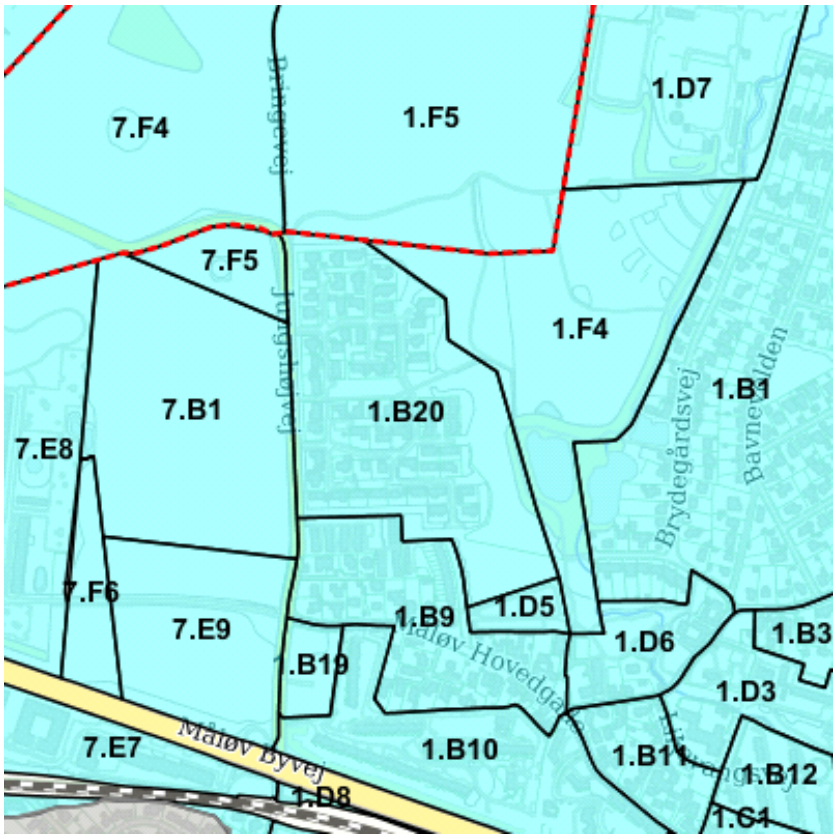
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Ved bebyggelse af et større areal efter en samlet plan kan der opføres dobbelthuse i 1 - 1 ½ etage. Bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet må ikke overstige 25.
Dobbelthuse kan udstykkes med mindre grundareal end 700 kvm.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier, herunder at skabe sammenhæng med fritidslandskabet nord for Jonstrup Å (Flyvestationen).

Haveboligområde ved Gershøj.

Kommuneplanramme nr. 1.B20



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, idet der dog altid kan opføres indtil 120 kvm beboelse på hver parcel.

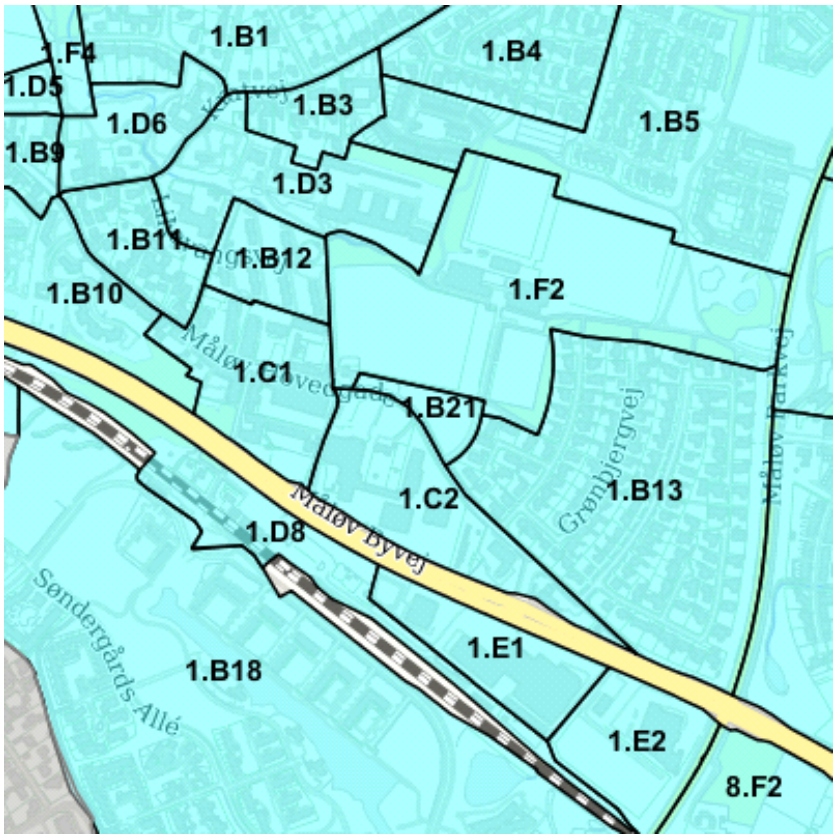
3. Bebyggelse kan opføres som fritliggende parcelhuse, som tæt-lav bebyggelse og som punktformede etagehuse, alle i 1 - 2 etager.

4. Ved bebyggelse af et større areal efter en samlet plan kan der opføres dobbelthuse i 1 - 1 ½ etage. Bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet må ikke overstige 35. Dobbelthuse kan udstykkes med mindre grundareal end 700 kvm.

5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, der tager hensyn til gravhøjen Gershøj samt områdets beliggenhed i tilknytning til Måløv Naturpark.

Nyt boligområde ved Måløv Hovedgade

Kommuneplanramme nr. 1.B21



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

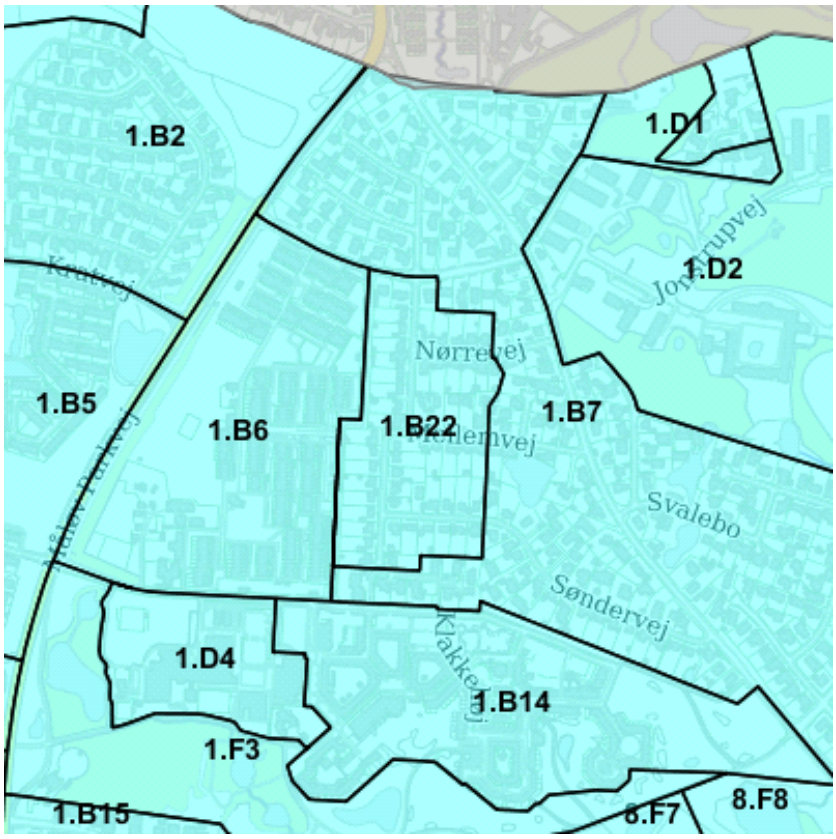
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under éet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres som tæt-lav boligbebyggelse eller etageboliger i 1 – 2 etager.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, udformning og beplantning af friarealer samt terrænregulering, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til Måløv Idrætsanlæg.

Måløvhøj

Kommuneplanramme nr. 1.B22



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandforsyning, regnvandsbassin m.v.

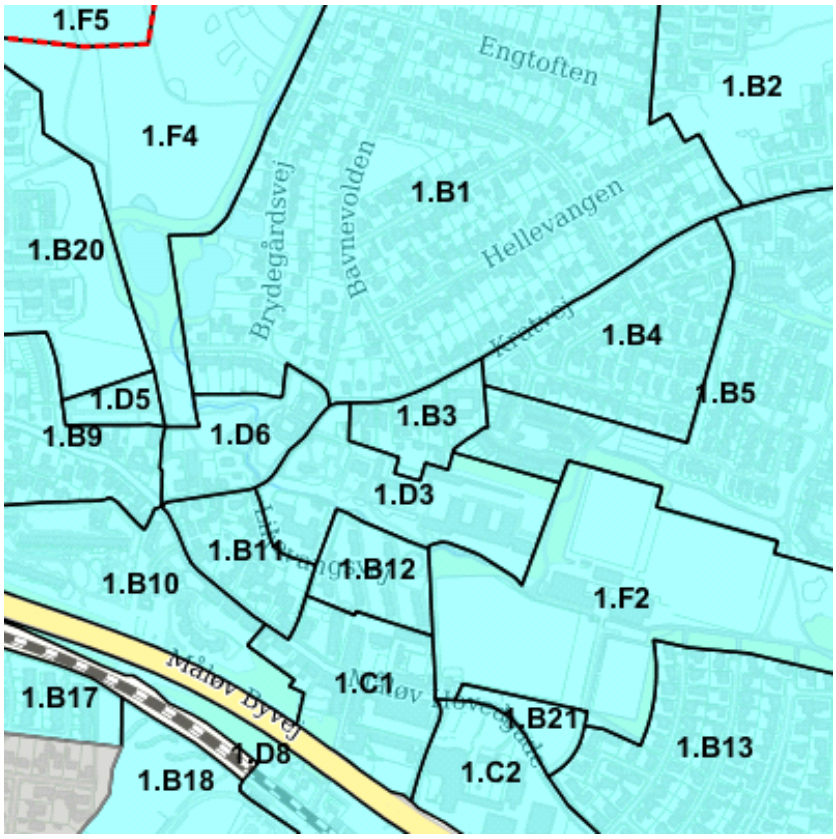
2. Af hensyn til den karakteristiske bebyggelses bevaringsværdier må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 -1 ½ etage.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om den karakteristiske bebyggelses bevaringsværdier, herunder om muligheder for om- og tilbygning.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Haveboligområde ved Fredegården.

Kommuneplanramme nr. 1.B3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og erhvervsformål, herunder børneinstitution, undervisnings-, kultur- og fritidsaktiviteter m.v.

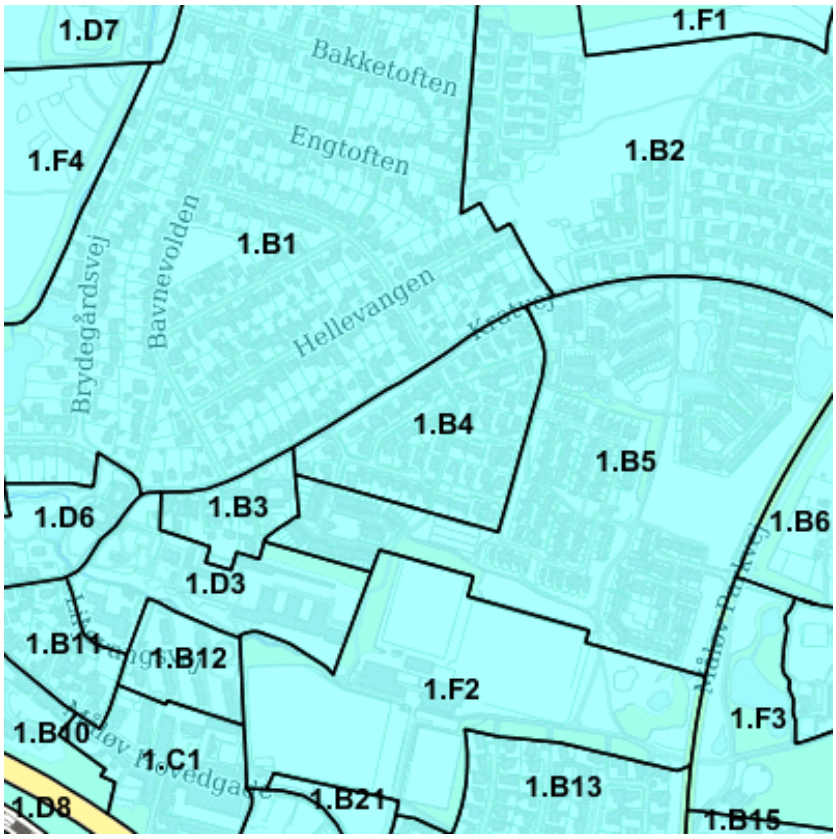
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Ved bebyggelse af et delområde efter en samlet plan kan der tillades boligbebyggelse i 1 – 2 etager. Bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet må ikke overstige 35.
Ved udnyttelse af Fredegården til offentlige formål og erhverv må bebyggelsesprocenten for denne ejendom ikke overstige 40.

4. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel og tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.

Haveboligområde ved Kratlodden.

Kommuneplanramme nr. 1.B4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

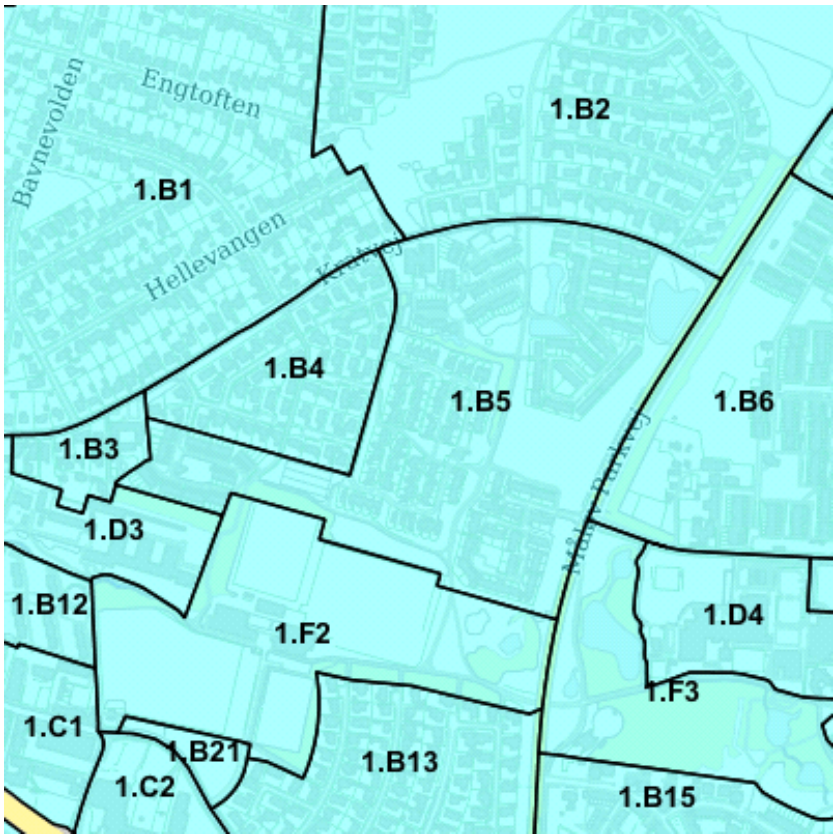
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 etage.

Haveboligområde ved Kærlodden.

Kommuneplanramme nr. 1.B5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 35.
Bebyggelsen er opført som tæt-lav bebyggelse i 1 - 2 etager.
Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.

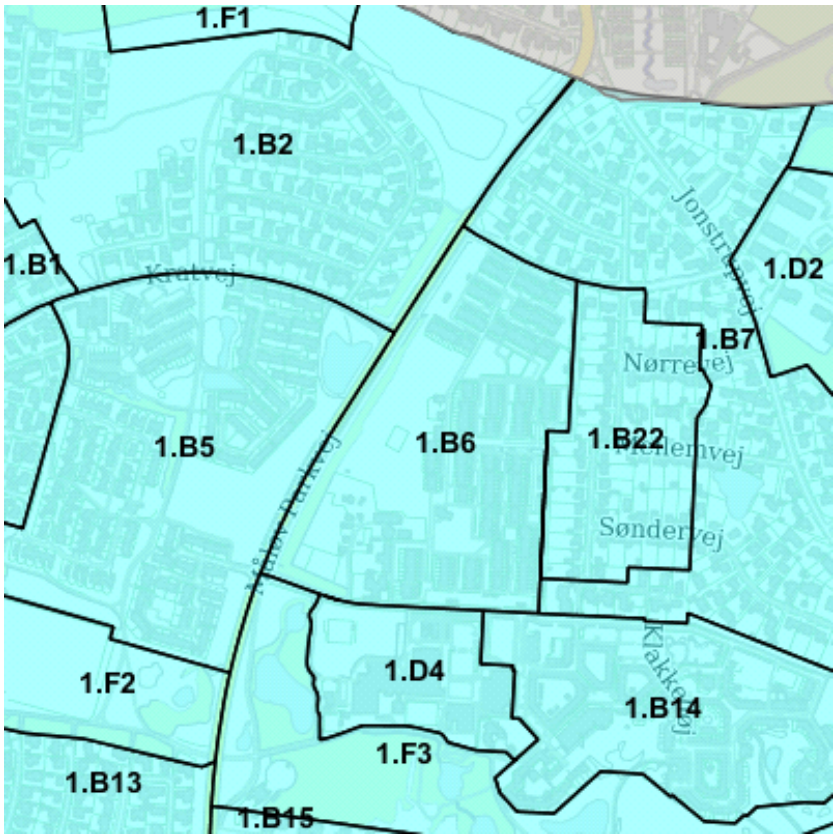
3. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Bebyggelse skal ske efter en samlet plan. Vej- og stisystemet skal udformes uden gennemkørende trafik.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af fælles friarealer, herunder om støjbeskyttelse mod Måløv Parkvej. Mindst 25 % af området skal udlægges til fælles friarealer.
Arealernes fordeling, udformning, beplantning m.v. skal ske på grundlag af en samlet plan.

Haveboligbebyggelsen Måløvpark.

Kommuneplanramme nr. 1.B6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

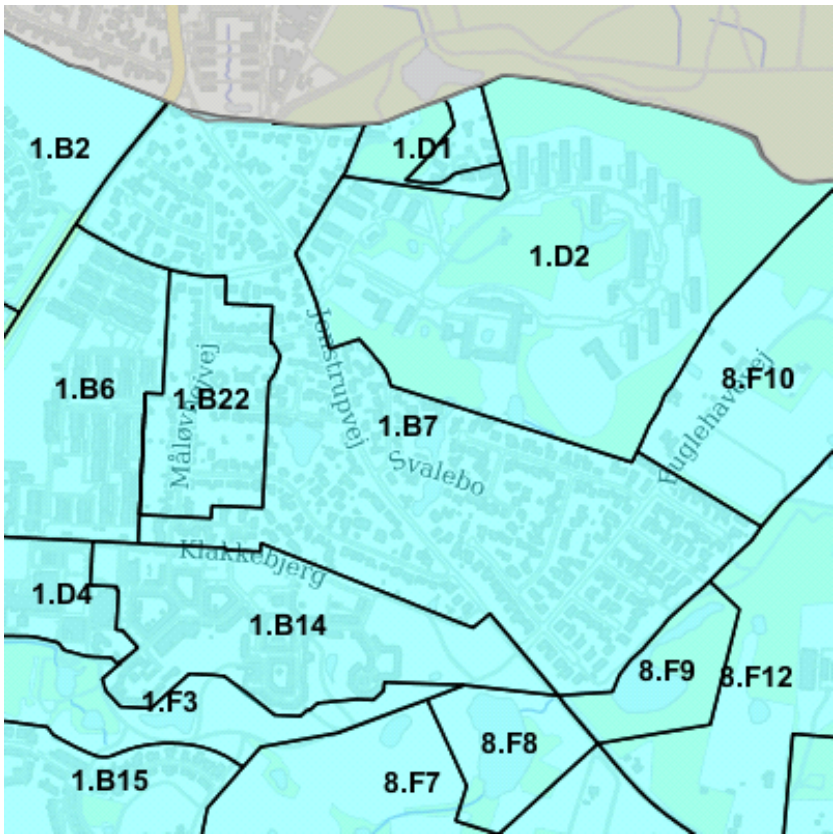
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 30.
Bebyggelsen er opført som rækkehuse i 1 - 2 etager.

3. Der kan indenfor området opføres flere boliger på hver parcel.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af fælles friarealer, herunder om støjbeskyttelse mod Måløv Parkvej.

Haveboligområde omkring Jonstrupvej.

Kommuneplanramme nr. 1.B7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

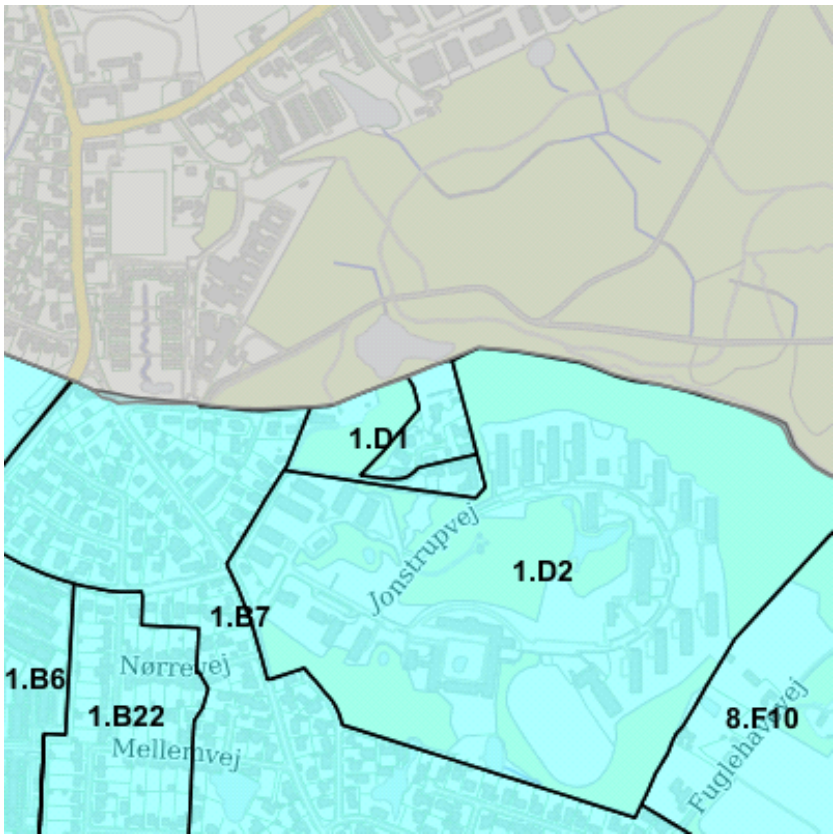
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 -1 ½ etage.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Haveboligområde ved Tvendagervej.

Kommuneplanramme nr. 1.B8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

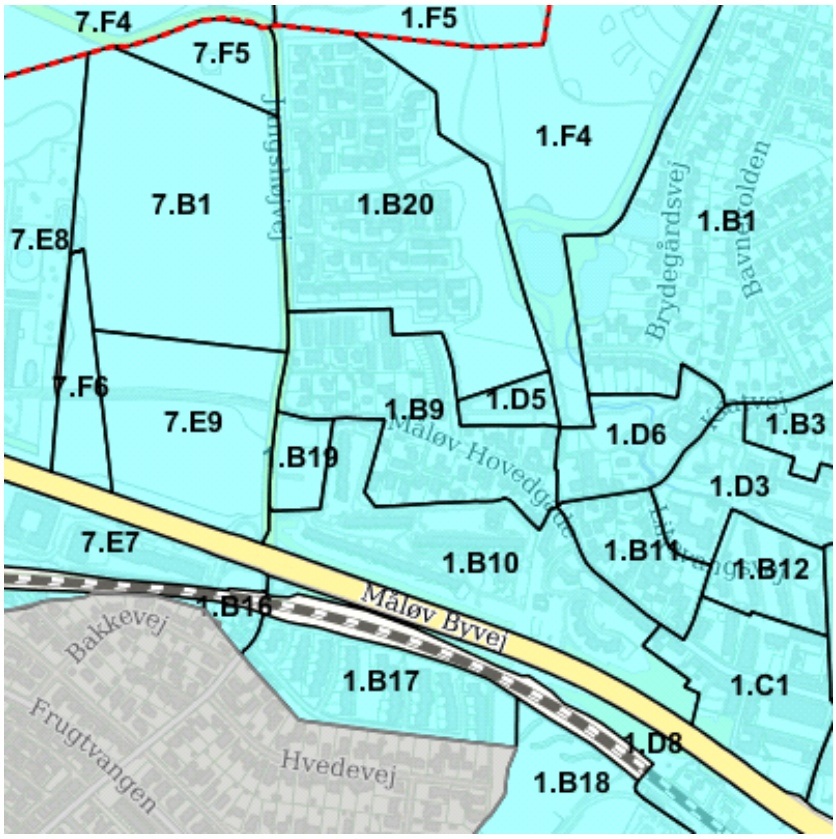
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Blandet boligområde omkring Måløv Hovedgade.

Kommuneplanramme nr. 1.B9



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne.
Der kan endvidere langs Måløv Hovedgade opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, serviceerhverv samt mindre værksteder, der naturligt knytter sig til Måløv Bymidte og kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne.

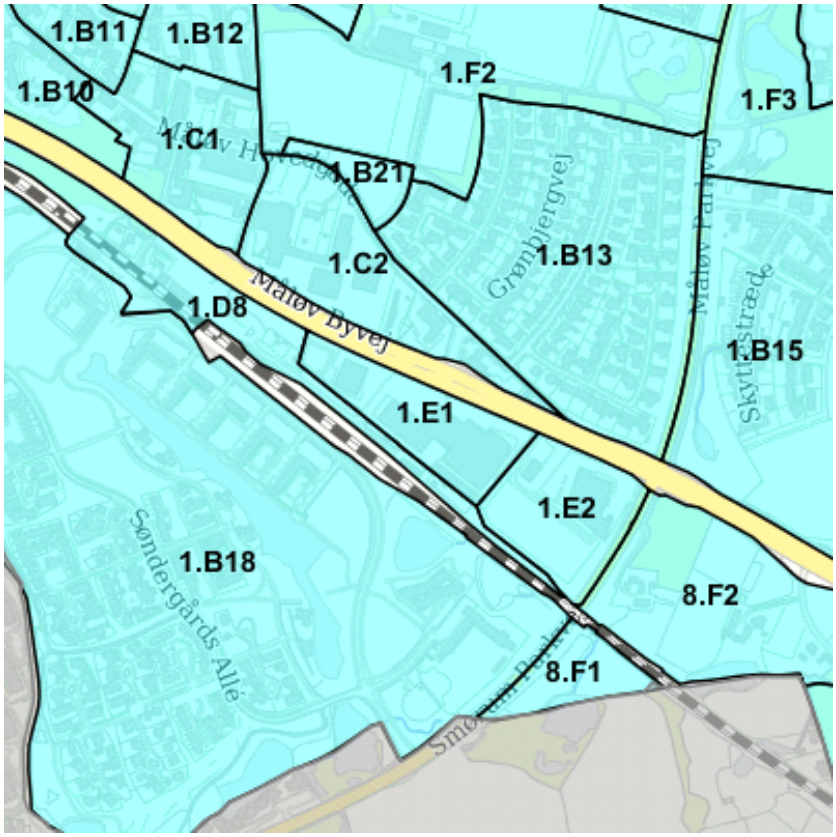
2. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom til boligformål ikke overstige 25 og til andet formål 40.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt beplantning og terrænregulering med henblik på at styrke karakteren af stations-bymiljø.

Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde sydøst for Måløv Station.

Kommuneplanramme nr. 1.E1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillingsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, bygge- og anlæg, transport og engroshandel, til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet samt anlæg til forsyningsvirksomhed.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomheder.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler i området eller dele heraf. Det maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 5.000 m2.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarehandel i området eller dele heraf. Det maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 2.000 m2.

3. Den maksimale ramme for butiksareal til handel med pladskrævende varer ved nybyggeri og omdannelse er 4.000 m2.

4. Den samlede ramme for butiksareal til handel med pladskrævende varer fastsættes til 10.000 m2.

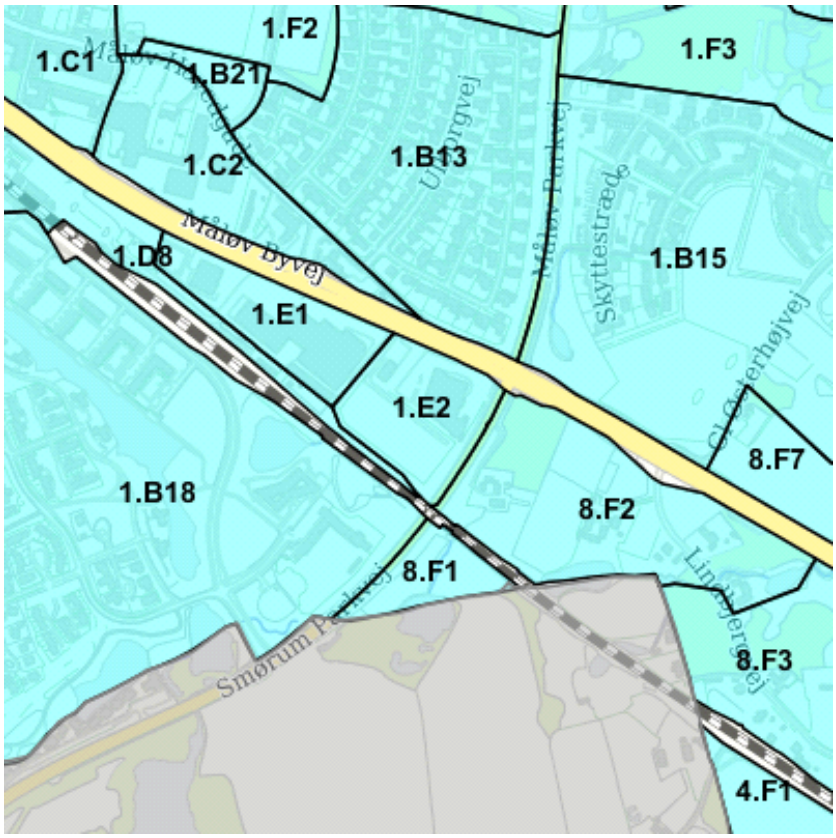
5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager. Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m målt fra eksisterende terræn. Uanset ovenstående bestemmelser må selvstændige produktions-, værksteds- og lagerhaller ikke gives en facadehøjde, der overstiger 10 m.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

7. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde ved Måløv Byvej

Kommuneplanramme nr. 1.E2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, bygge- og anlæg, transport og engroshandel, til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet samt anlæg til forsyningsvirksomhed.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomheder, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: større transformerstation m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler i området eller dele heraf. Det maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 5.000 m2.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarehandel i området eller dele heraf. Det maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 2.000 m2.

3. Den maksimale ramme for butiksareal til handel med pladskrævende varer ved nybyggeri og omdannelse er 4.000 m2.

4. Den samlede ramme for butiksareal til handel med pladskrævende varer fastsættes til 7.500 m2.

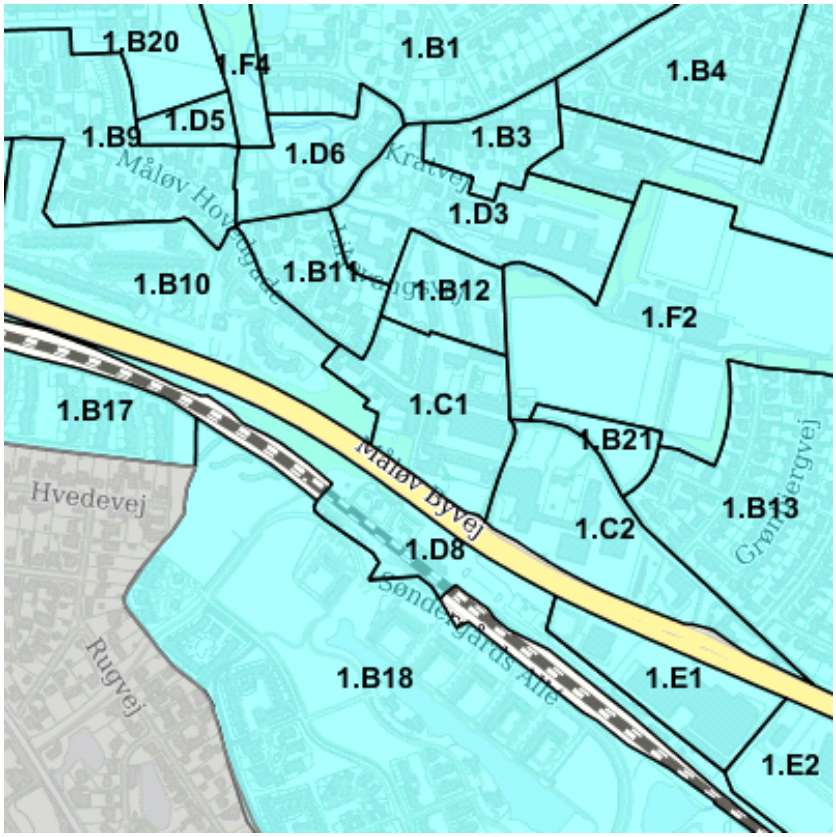
5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager. Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m målt fra eksisterende terræn. Uanset ovenstående bestemmelser må selvstændige produktions-, værksteds- og lagerhaller ikke gives en facadehøjde, der overstiger 10 m.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

7. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært centerområde omkring Måløv Hovedgade.

Kommuneplanramme nr. 1.C1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, serviceerhverv, kundeorienteret håndværksvirksomhed og mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål, herunder bibliotek m.v.
Matr.nr. 12 ab Måløv By, Måløv, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 65.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 ½ etage. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

3. Bebyggelse skal opføres under hensyntagen til de tilbageblevne rester af stationsbymiljøet, således at der i princippet skabes en sluttet butiksbebyggelse langs Måløv Hovedgade og Stationsvej.

4. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 1.000 kvm.

5. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 3.500 kvm, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 1.000 kvm.

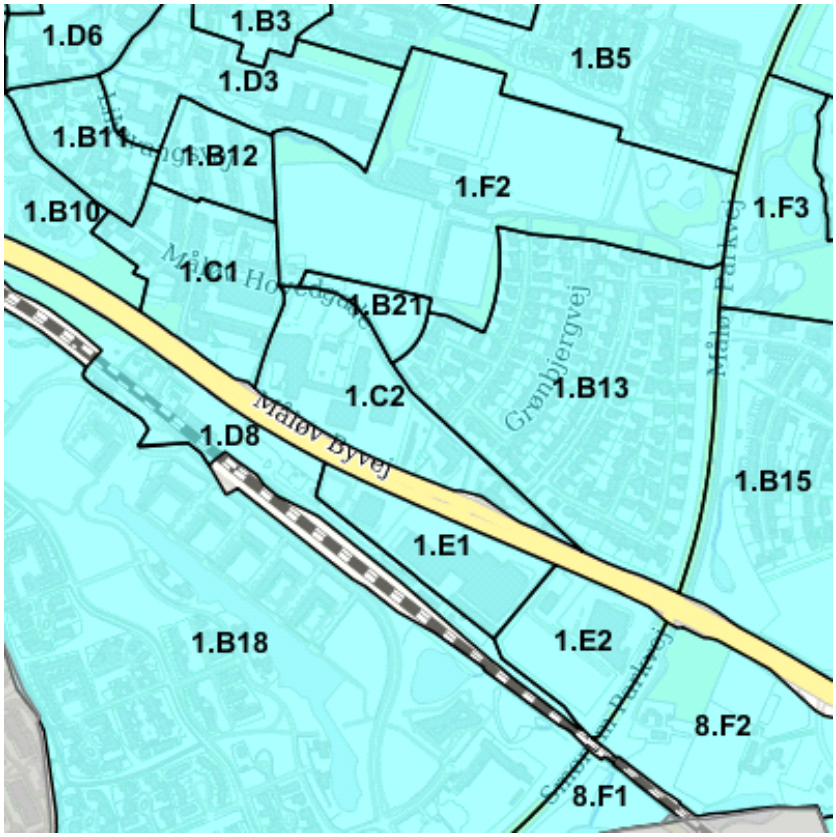
6. Der skal fastsættes bestemmelser, som sikrer en balance mellem bolig- og erhvervsarealer i centret, med henblik på at undgå, at bykernen ligger øde uden for butikstid.

7. Der skal fastsættes bestemmelser om sikring af forbindelsen mellem bydelscentret, stationen og bykvarteret syd for denne.

8. Udformning og beplantning af trafik-, service- og opholdsarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.

Stationsnært centerområde mellem Måløv Hovedgade og Måløv Byvej.

Kommuneplanramme nr. 1.C2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til engros- og detailhandel, herunder tømmerhandel, serviceerhverv, kundeorienteret håndværksvirksomhed og mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål, institutioner m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

3. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 6.500 kvm, heraf 1.000 kvm. til handel med pladskrævende varer.

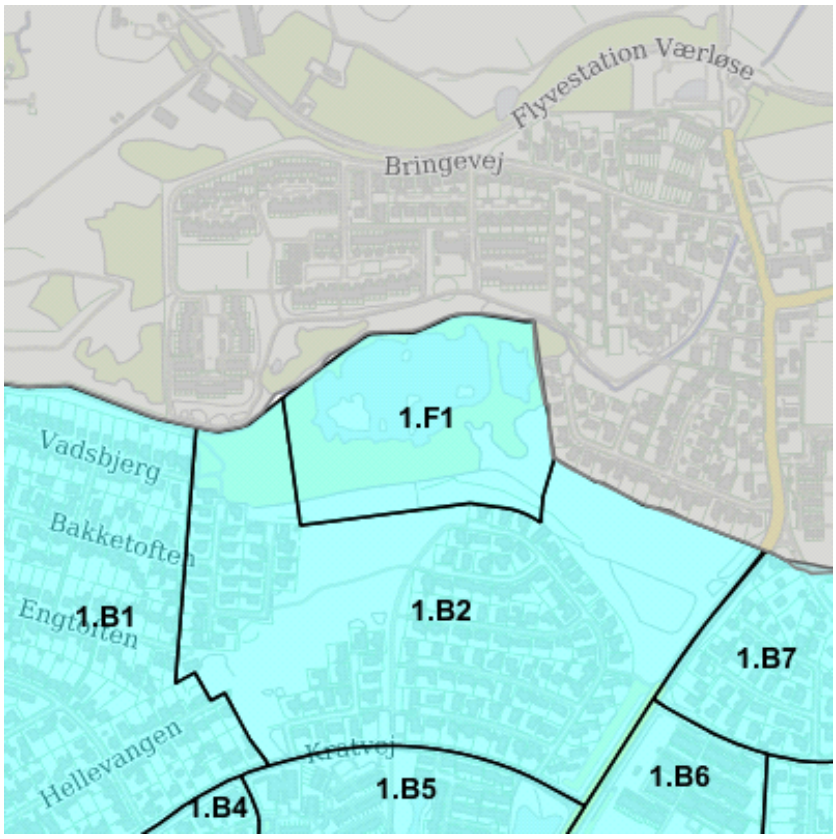
4. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.000 kvm, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 kvm.
Bruttoetagearealet for den del af det eksisterende byggemarked der rummer varekategorier, som ikke er særligt pladskrævende, må ikke overstige 2.000 kvm.

5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse skal ske på grundlag af en samlet plan for hele området eller dele heraf, under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til Måløv Bymidte.

6. Udformning og beplantning af trafik-, service- og opholdsarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.

Landskabsområde ved Møllemosen.

Kommuneplanramme nr. 1.F1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

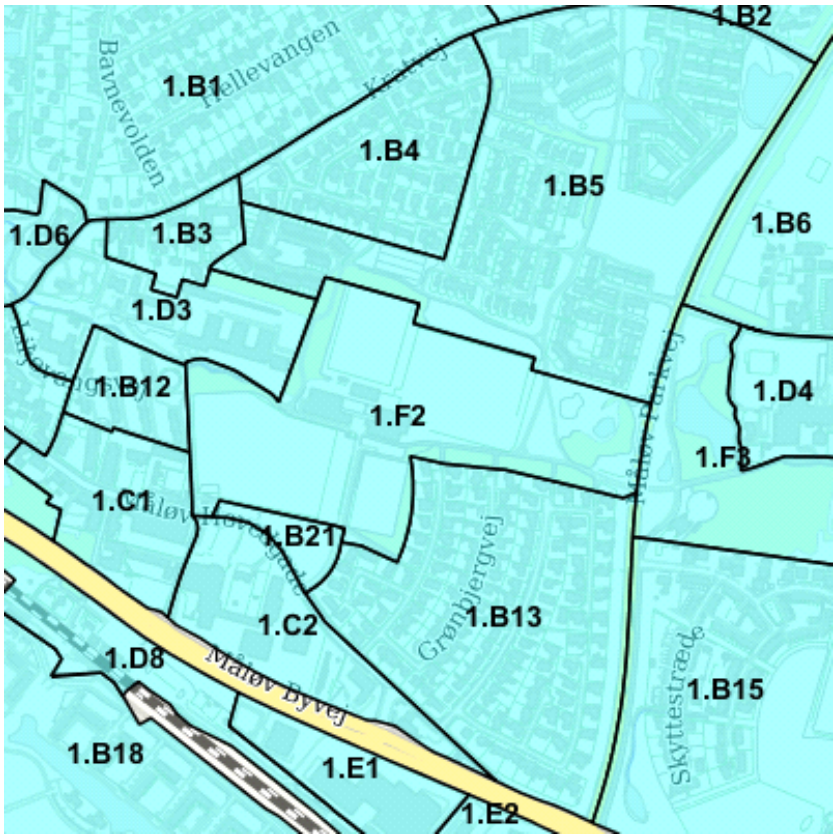
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området. Anvendelsen af området til fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.

2. Områdets disponering, herunder anlæg af stier og beplantning, skal ske i sammenhæng med de offentligt tilgængelige friarealer omkring den tilstødende boligbebyggelse.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier, herunder at skabe sammenhæng med fritidslandskabet nord for Jonstrup Å (Flyvestationen) og beskytte plante- og dyrelivet.

Måløv Idrætsanlæg.

Kommuneplanramme nr. 1.F2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: idrætsanlæg og grønt område.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder idrætshal, klubhus, cafeteria m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål: institutioner m.v.
Der skal mod Måløv Parkvej sikres et større, offentligt tilgængeligt grønt område.

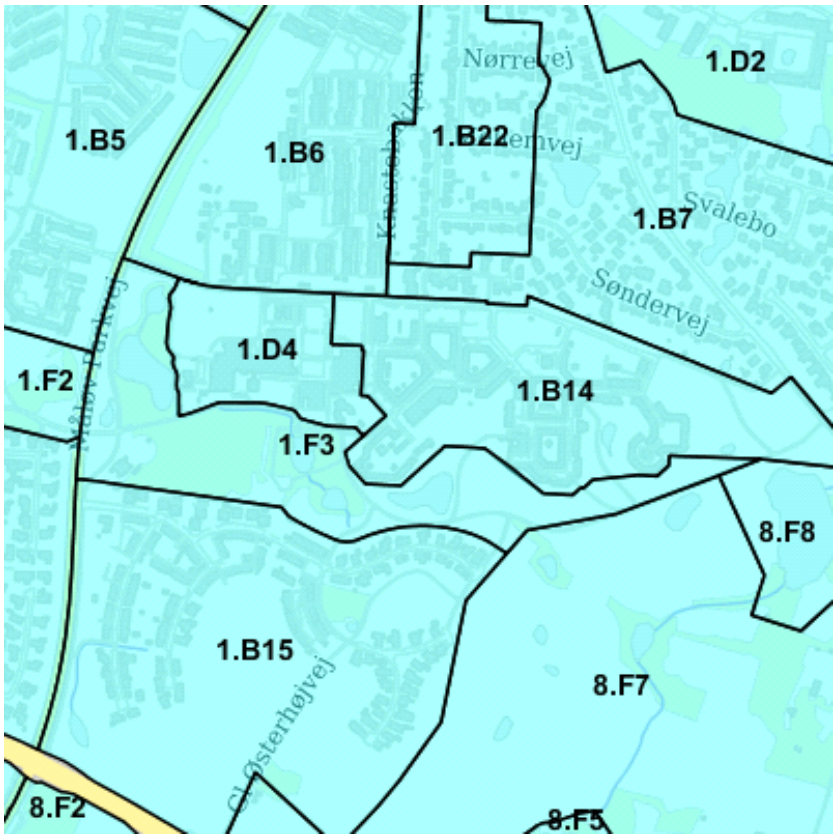
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10.
Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, idrætsanlæg, parkering m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at friholde et offentligt grønt areal med stiforbindelse gennem området, som del af det sammenhængende øst-vestgående parkbånd fra Måløvkilen til Måløv Naturpark.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets beplantning og terrænforhold med henblik på at sikre sammenhæng mellem idrætsanlægget og de grønne områder samt sikre afskærmning mod de omkringliggende boligområder.

Parkområde ved Østerhøj.

Kommuneplanramme nr. 1.F3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår som en del af et integreret bykvarter på Østerhøj, der omfatter enkelt områderne 1.B.14, 1.B.15, 1.D.4 og 1.F.3.

2. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: grønt område.
Der kan i dele af området udlægges areal til idrætsformål, nyttehaver m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder idrætsanlæg, spejderhytter m.v.
Med baggrund i intentionerne om et integreret bykvarter, med størst tæthed omkring Østerhøjskolen og byparken, kan der endvidere indpasses bebyggelse til boligformål, offentlige formål og erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse må kun opføres i 1 - 2 etager.

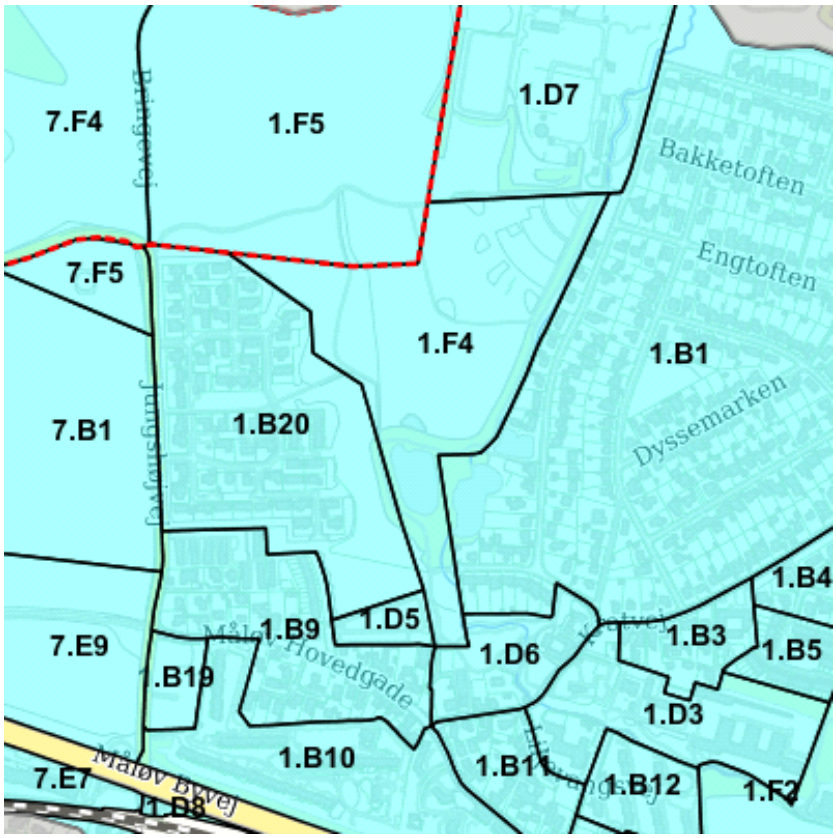
4. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt anlæg af stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan. Bebyggelse og aktiviteter skal fortrinsvis indpasses i randzonerne mod de tilgrænsende enkeltområder, og således at området fremtræder som del af det sammenhængende parkbånd fra Måløv Naturpark til Måløvkilen.

5. Der skal fastsættes bestemmelse om beskyttelse og pleje af områdets søer, beplantning og

terrænforhold med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Måløv Naturpark.

Kommuneplanramme nr. 1.F4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

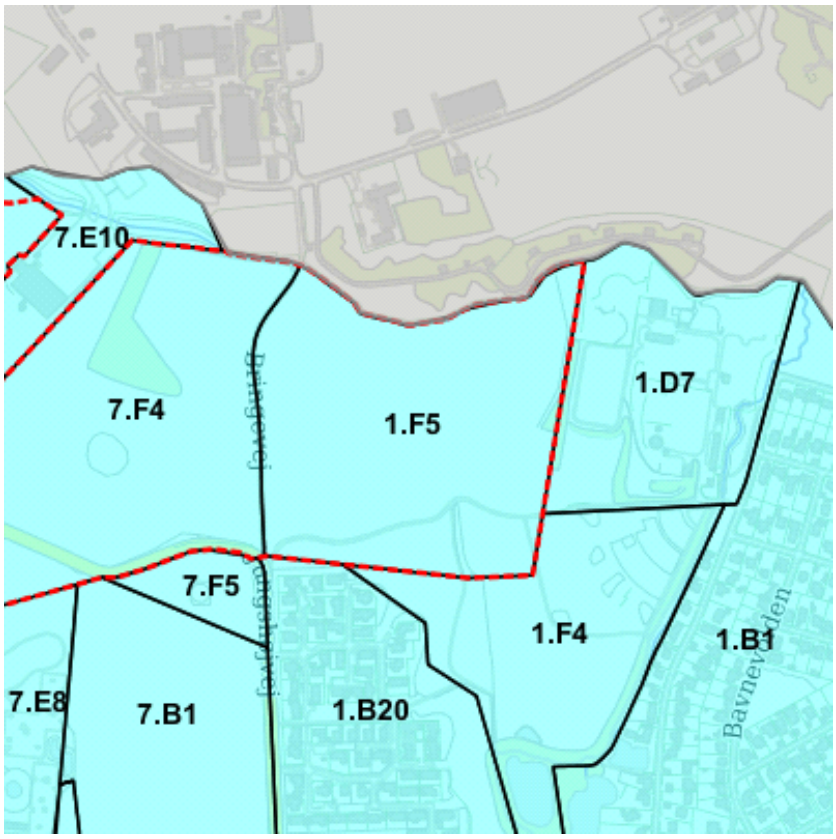
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
Området skal være tilgængeligt for offentligheden.
Der kan udlægges areal til parkering.

2. Områdets disponering skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at opbygge et varieret landskab, der skifter fra bypark til åbent land. Aktiviteter skal indpasses under hensyntagen til de landskabelige værdier.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare og videreudvikle landskabets brugsmæssige, biologiske og kulturhistoriske værdier.

Landskabsområde ved Værebro Å.

Kommuneplanramme nr. 1.F5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

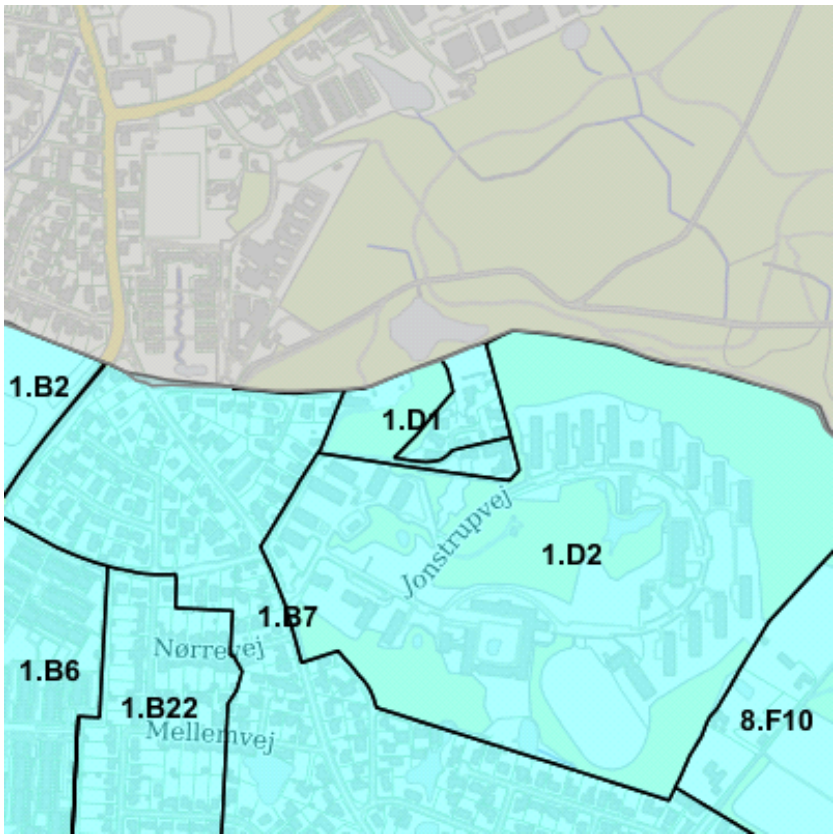
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Arealer i tilknytning til Måløv Naturpark kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes dyrkningsinteresserne.
Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

2. Anvendelsen af arealer til fritidsaktiviteter har skullet ske under hensyntagen til anvendelsen af Værløse Flyvestation. Efter lukningen af flyvestationen kan den hidtidige deklaration om forbud mod permanent ophold aflyses.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om landskabspleje, terrænregulering og beplantning med henblik på at bevare og styrke de landskabelige værdier i sammenhæng med Måløv Naturpark og fritidslandskabet nord for Værebro Å (flyvestationen) og under hensyntagen til gravhøjen Gershøj.

Institutionsområde ved Tvendagervej.

Kommuneplanramme nr. 1.D1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner m.v.

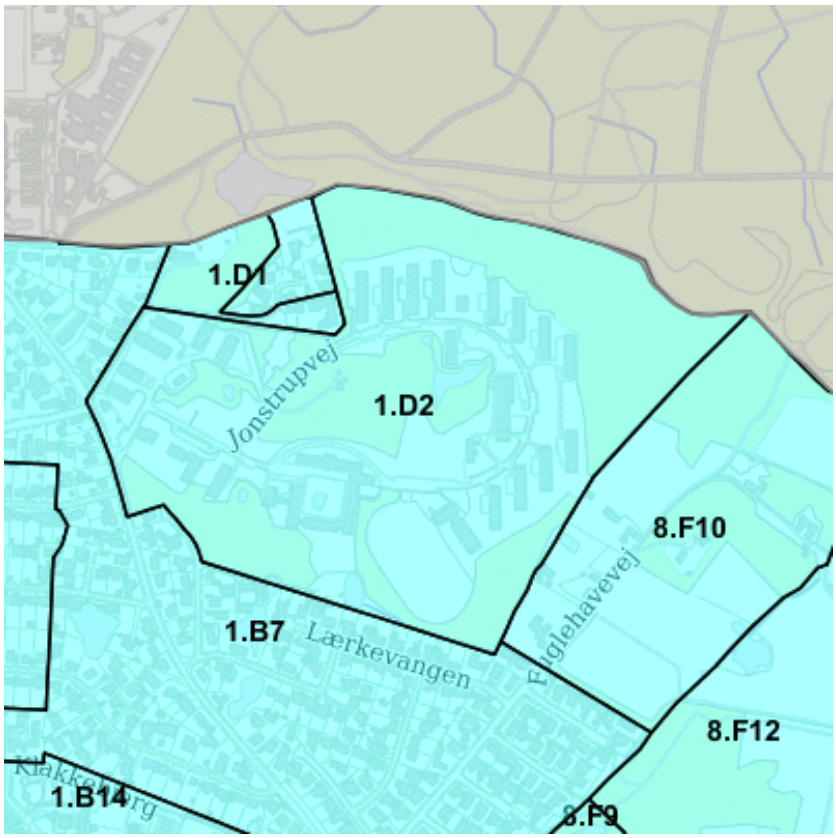
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.

3. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for området eller dele heraf under hensyntagen til områdets beliggenhed ved skoven.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Jonstruplejren

Kommuneplanramme nr. 1.D2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

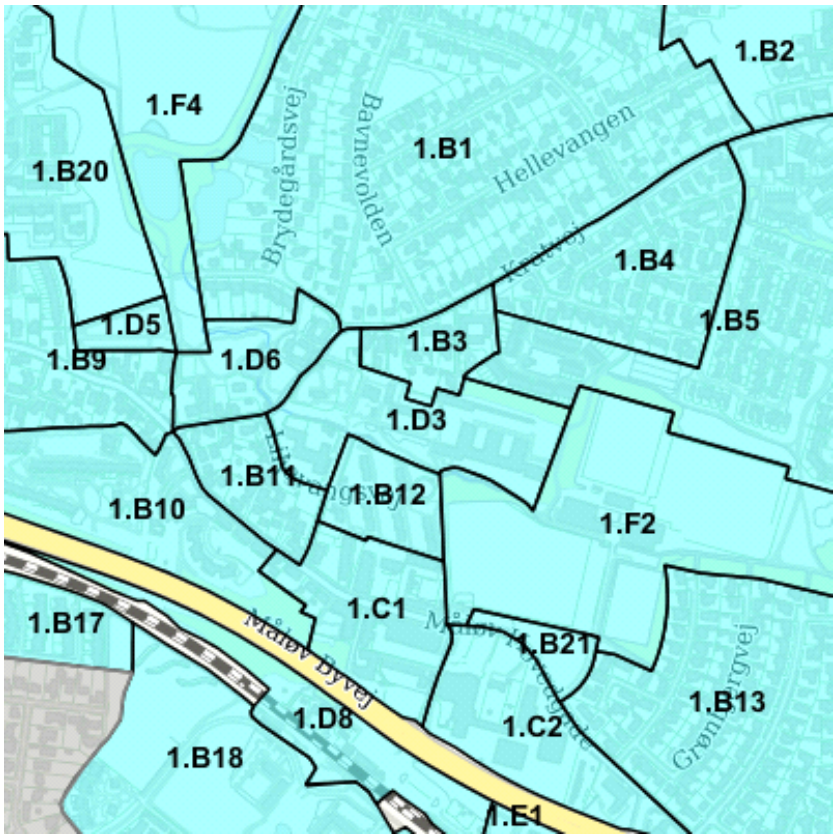
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: militære anlæg, officersskole m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål.

Skole- og institutionsområde ved Måløv Kirke.

Kommuneplanramme nr. 1.D3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, kirke, sognegård m.v.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal, kirkegård og parkering.

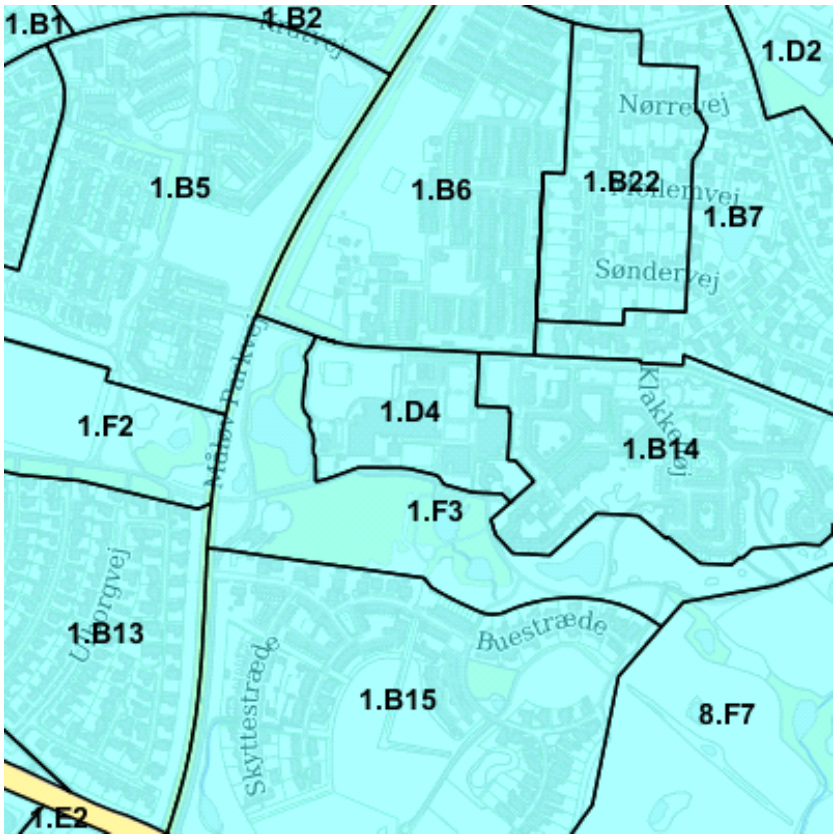
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.

3. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for området med henblik på bevaring af landsbykarakteren omkring Måløv Kirke, herunder ved friholdelse af kirken.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets friarealer, herunder åløb, stier og beplantning, under hensyntagen til områdets beliggenhed i det sammenhængende øst-vestgående parkbånd fra Måløv Naturpark til Måløvkilen.

Østerhøjskolen.

Kommuneplanramme nr. 1.D4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår som en del af et integreret bykvarter på Østerhøj, der omfatter enkeltområderne 1.B.14, 1.B.15, 1.D.4 og 1.F.3.

2. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Med baggrund i intentionerne om et integreret bykvarter med størst tæthed omkring Østerhøjskolen og byparken, kan der endvidere indpasses bebyggelse til boligformål og til erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne eller for trafikken.
På arealer langs bygaden kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til lokalcenterfunktioner, herunder detailhandel og service.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: kraftvarmeanlæg m.v.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

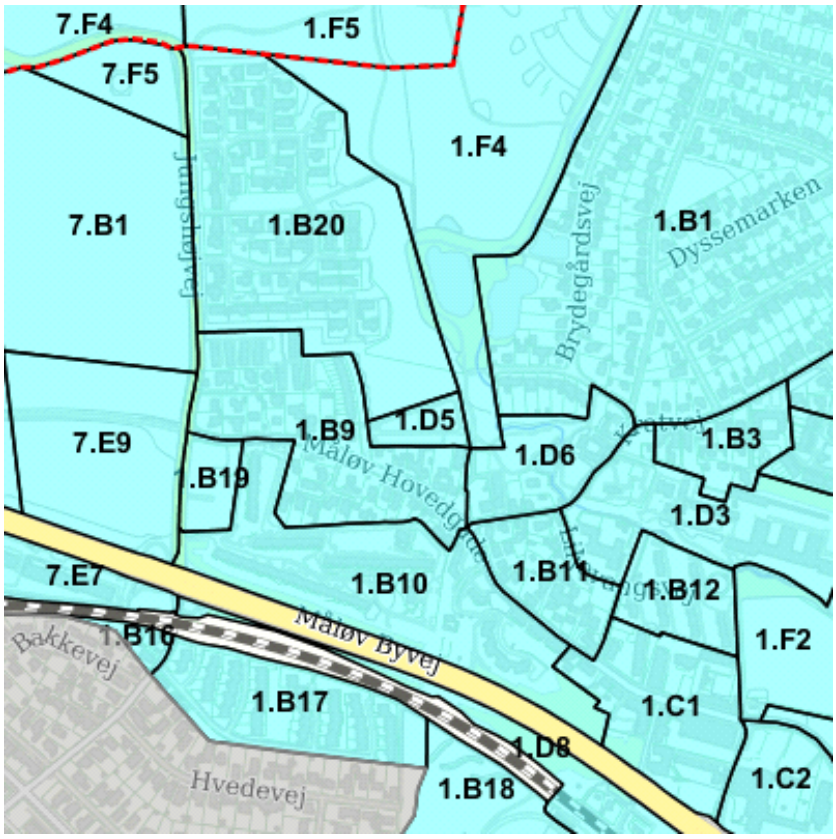
4. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan der tager udgangspunkt i områdets beliggenhed i bykvarteret.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om indretning af friarealer, herunder stier og beplantning, under

hensyntagen til områdets beliggenhed ved det sammenhængende øst-vestgående parkbånd fra Måløv Naturpark til Måløvkilen.

Ny kirkegård ved Måløv Naturpark

Kommuneplanramme nr. 1.D5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

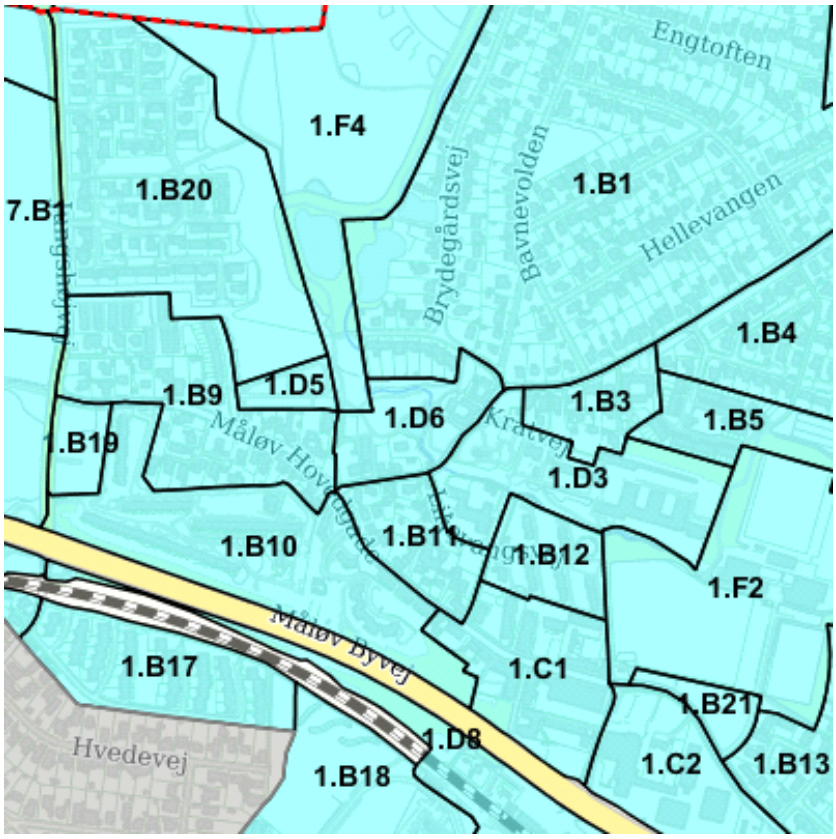
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan udlægges areal til kirkegård, offentligt friareal, parkering m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10.
Bebyggelse kan opføres i 1 etage.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og anlæg af stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Måløv Naturpark.

Byparkområde ved Kratvej

Kommuneplanramme nr. 1.D6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: bypark.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritids- og kulturaktiviteter, institutioner m.v.
Matr.nr. 6 a Måløv By, Måløv, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der skal udlægges areal til bypark.

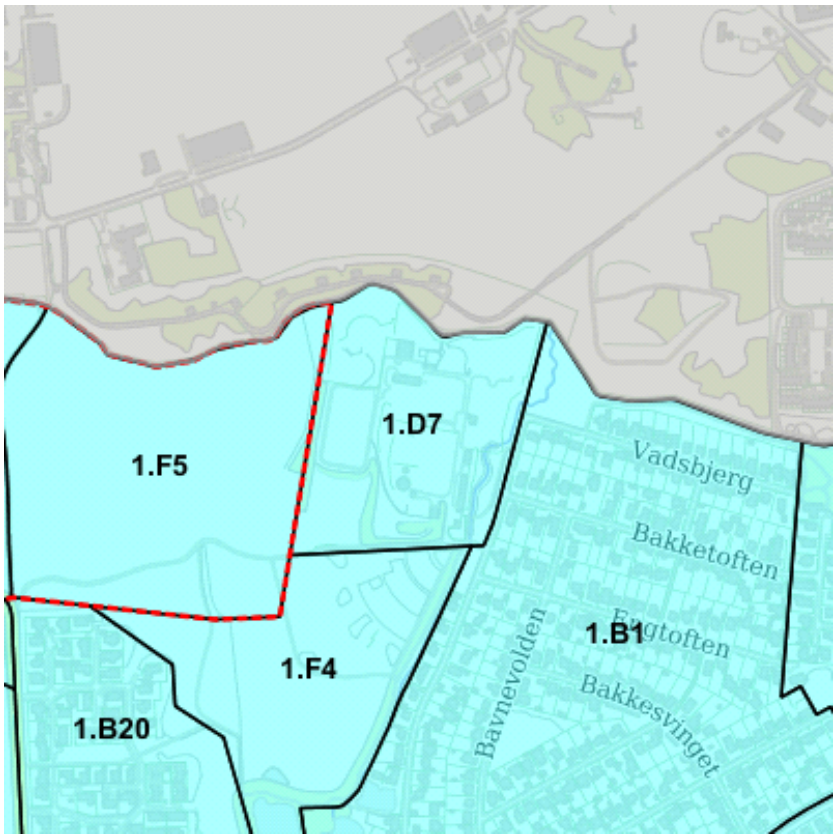
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt anlæg af stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til kirkeomgivelserne, herunder den fremtidige kirkegård vest for området, og områdets centrale beliggenhed i det sammenhængende øst-vestgående parkbånd fra Måløvkilen til Måløv Naturpark.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt områdets beplantning og terrænforhold med henblik på at bevare landsbykarakteren omkring Måløv Kirke, herunder ved friholdelse af kirken.

Måløv Renseanlæg.

Kommuneplanramme nr. 1.D7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

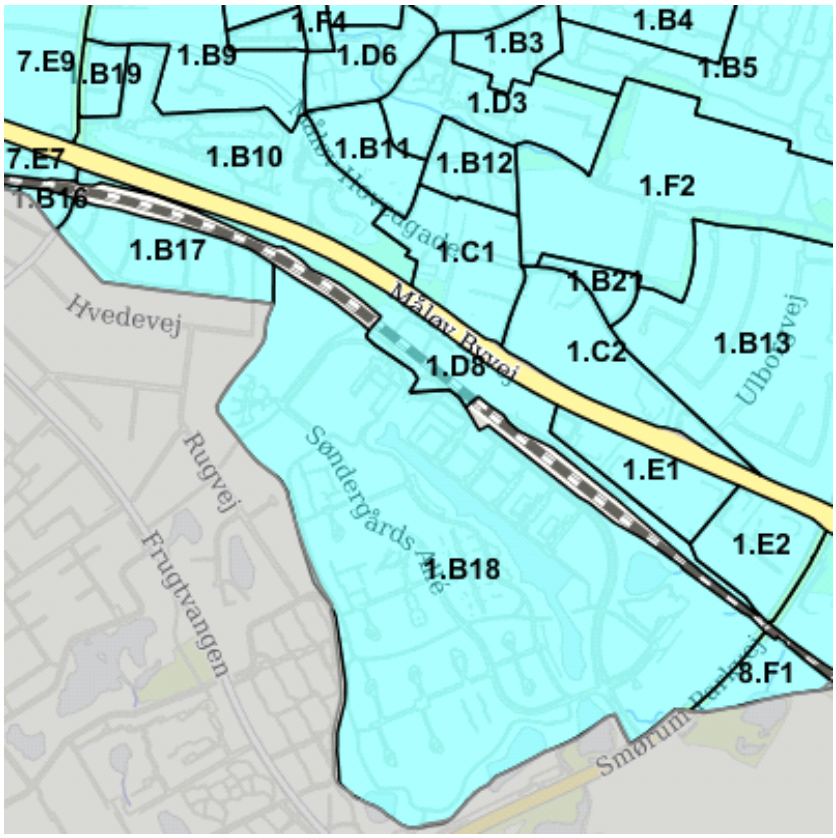
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan placeres renseanlæg samt andre tekniske anlæg.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendiggjort af områdets anvendelse og drift.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om afskærmende beplantning mod boligområder og det åbne land.

Måløv Station.

Kommuneplanramme nr. 1.D8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

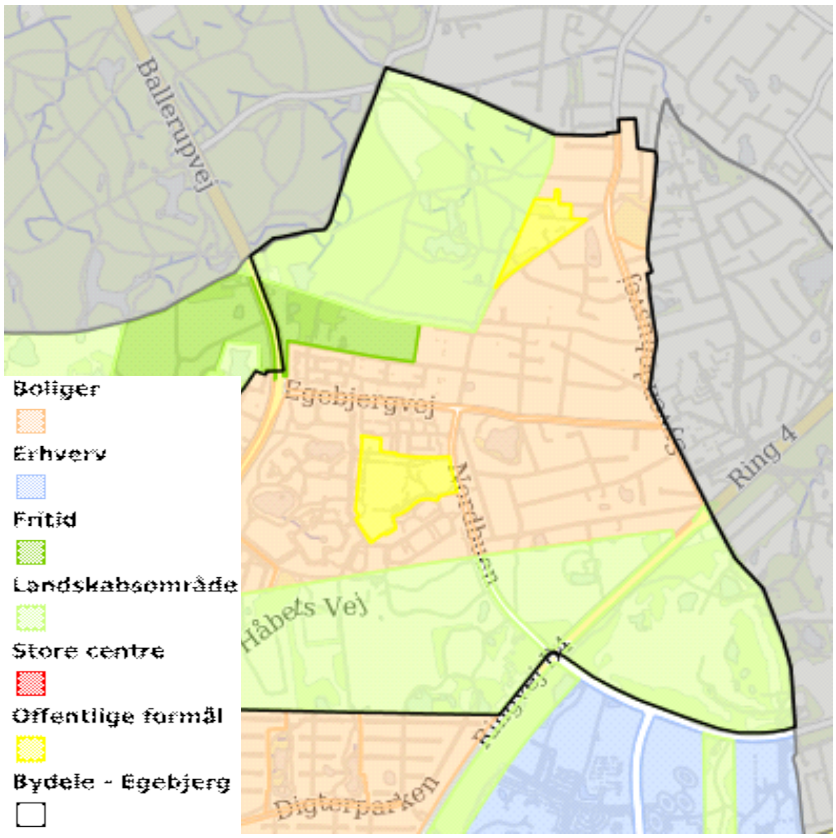
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til stationsformål og andre offentlige formål, serviceerhverv, kundeorienteret håndværksvirksomhed og mindre værksteder, der kan indpasses uden at være til gene, og som naturligt knytter sig til Måløv Bymidte.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads og parkering m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
Efter en samlet plan, der inddrager arealer på den anden side af banen, vil bebyggelse punktvis kunne opføres i op til 4 etager.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af trafik-, service- og opholdsarealer i samspil med hele bymidten og efter fælles retningslinier for Frederikssundbanen.
Der skal fastsættes bestemmelser om sikring af forbindelsen mellem bydelscentret, stationen og bykvarteret syd for denne.

Egebjerg



Bydelen omfatter ca. 325 ha og afgrænses af Hareskoven/Jonstrup Vang, boligkvartererne i Furesø og Herlev Kommuner, Lautrupgård, boligområderne Digterparken og Lundegården samt Måløvkilen.

Omtrent halvdelen af bydelen, nemlig Egebjerge (del af Jonstrup Vang) og Hjortespringkilen, har landzonestatus, mens resten ligger i byzone.

Befolkning og boliger

Befolkningstallet i Egebjerg steg markant i midten af 1990'erne på grund af udbygningen af bykvarteret Egebjerggård. Siden 2000 har tallet ligget konstant på ca. 4.350.

Det forventes, at der på Egebjerggård kan opføres yderligere ca. 25 boliger, hvorefter bykvarteret vil være fuldt bebygget.

Ved Ragnisvænge er der mulighed for at bygge et mindre antal boliger på det areal, der ikke er omfattet af en fredningskendelse. I forbindelse med områdets lokalplanlægning skal der udarbejdes en plan for naturgenopretning i overensstemmelse med fredningskendelsen. Der skal samtidig sikres en stiforbindelse til det tilstødende område i Herlev Kommune.

Erhverv, handel og service

Ved planlægningen af bykvarteret Egebjerggård blev der åbnet mulighed for indpasning af småerhverv og diverse servicefunktioner især langs bygaden. Hidtil er det ikke blevet til så mange virksomheder, og der er gennem årene ikke registreret efterspørgsel fra erhverv, der lader sig integrere i området. Det er derfor hensigten at anvende et areal ved Egebjergvej, der oprindeligt var udlagt til erhverv, til nye boligformål.

I den nordlige ende af Egebjerg Bygade er der udpeget et lokalcenter for hele bydelen. Der kan her tillades dagligvarebutikker på op til 1.250 m2, mens den maximale størrelse for udvalgsvarebutikker fastholdes på 250 m2. Det samlede bruttoetageareal til butikker i lokalcentret må ikke overstige 3.000 m2. Langs kvarterets bygade er der i øvrigt åbnet mulighed for indpasning af småerhverv og anden service.

Trafik

Ring IV, Skovvej, Klausdalsbrovej samt Nordbuen på strækningen fra Ring IV til Pæremosevej er udpeget som primære trafikveje.

Den resterende del af Nordbuen, Egebjergvej, Syvendehusvej samt Skovbovænget, fra Syvendehusvej til kommunegrænsen, er udpeget som sekundære trafikveje.

Efter tidligere trafikplanlægning er der etableret en række foranstaltninger, såsom "byporte" og hævede flader, med henblik på at forbedre områdets trafikmiljø, specielt at dæmpe bilernes hastighed på Nordbuen og Egebjergvej og i øvrigt at øge sikkerhed og tryghed på områdets veje.

Senest er der udarbejdet et projekt for trafiksanering med fartdæmpende foranstaltninger på Syvendehusvej og Skovbovænget.

Flere forbindelser i det regionale stinet krydser bydelen. På langs gennem Hjortespringkilen løber en øst-vestgående sti fra Måløv over Hjortespring til Herlev Bymidte. For at skabe et sammenhængende forløb mangler endnu to strækninger. Dels fra Tranemosevej til Skovbovænget. Dels fra den nordlige ende af Skovbovænget gennem Ragnisvænge til Sortemosen i det nordlige Herlev.

Syd for Egebjerggård krydser stien den nord-sydgående sti fra Hareskovby gennem Ballerup til Vestskoven. Og nord for Lundegården møder den en anden overordnet stiforbindelse, som fra Kildesvinget svinger mod sydvest gennem Måløvkilen i retning mod Pederstrup.

Grøn struktur

Hjortespringkilen fastholdes som et varieret landskab mellem boligområderne i Egebjerg og Ballerup.

Dyrkede arealer indgår som en naturlig del sammen med områder med henholdsvis fritids- og naturbeskyttelsesinteresser.

Hjortespringkilen fortsætter østpå til Utterslev Mose og går mod vest over i Måløvkilens landzonearealer.

I den større sammenhæng er Hjortespringkilen blevet forlænget mod nordvest ved inddragelse af Jonstrup Vang og det nye fritidslandskab på Værløse Flyvestation.

Som en af Fingerbyens grønne kiler har den stor betydning for friluftslivet, ikke alene i Ballerup Kommune, men i hele hovedstadsregionen. Det skal derfor sikres, at den smalle kile ikke „gror til" eller spoleres ved placering af uvedkommende og skæmmende aktiviteter.

For at styrke kilens rekreative anvendelse, samt beskytte de sårbare områder, vil en forbedret skiltning og information blive udbygget, eventuelt i samarbejde med de øvrige kommuner i Hjortespringkilen.

Generelt skal der tilstræbes en flersidig anvendelse af Hjortespringkilen, hvor frilufts-, fritids- og naturinteresser afvejes på en fornuftig og bæredygtig måde.

Den regionale sti, der løber igennem Hjortespringkilen, skal i hele sit forløb være farbar på en sikker måde, også igennem golfbanen.

Det tilstræbes, at kilen er offentlig tilgængeligt og har en åben karakter, hvilket bl.a. søges sikret ved kommunale opkøb af arealer og anlæg af naturstier, f. eks ved Mergeltoften i den smalleste del af Hjortespringkilen. Derudover skal muligheden for etablering af faunapassager ved Frederikssundsvejen, Skovvej og Ring 4 undersøges.

Der skal etableres natur- og miljøbaser med overnatningsmuligheder f.eks. i Hjortespringkilen mellem Egebjerg og Ballerup. Desuden skal der etableres nye vandhuller og genoprettes fugtige, lavtliggende arealer, bl.a. til gavn for den store vandsalamander.

Skovbevoksningerne samt de kulturhistoriske spor skal plejes med henblik på at skabe et varieret plante- og dyreliv, der tager hensyn til den lokale flora og fauna. I Hjortespringkilen kan det f.eks. ske ved rydning af monokulturer af nåletræ og pleje af diger og læhegn.

En grøn forbindelse fra Hareskoven, gennem Egebjerg, tværs over Hjortespringkilen og gennem Digterparkens fælles friarealer til de grønne strøg i på Lautrupgård skal søges udbygget.

Udsigtspunkter i Hjortespringkilen gøres tilgængelige, og det tilstræbes ved udtynding i beplantning, og om muligt i uheldigt placeret bebyggelse, at sikre et friere udsyn over området fra Skovvej.

Af landskabelige hensyn bør der ske et begrænset indgreb i den fredskovsregistrerede beplantning ved Højager nord for Lundegården.

Området omkring Håbetsvej kan anvendes til fritidsaktiviteter, der kun

kræver enkelte, mindre bygninger, såsom nyttehaver, spejderhytter og lignende.

Skovmarkskolen og Rosendal, med den økologiske byggelegeplads, bevares og anvendes til forskellige undervisnings-, fritids- og kulturformål samt forenings- og klubaktiviteter m.v. For at sikre gode lokale muligheder for såvel organiseret som selvorganiseret aktivitet i området vil det bl.a. være vigtigt at bevare boldbanen ved Skovmarksskolen.

Bydelen er med sin nærhed til skoven ideelt til natur-orienterede fritidsaktiviteter såsom orienteringsløb. Disse muligheder skal støttes og styrkes, eksempelvis ved at skabe en tættere kobling mellem skov og by. Som det er gjort ved dels at lave detaljerede kort over Egebjergområdet dels at flytte orienteringssportens sprintdistancer ind i bymæssig bebyggelse, til glæde for såvel udøvere som tilskuere.

Ved motionsruten i Egebjerg (Hareskoven) er der ved at blive udformet et sammenhængende forløb med en 30 min. motionsrute, hvor ruten starter centralt i bydelen og går ind i skoven.

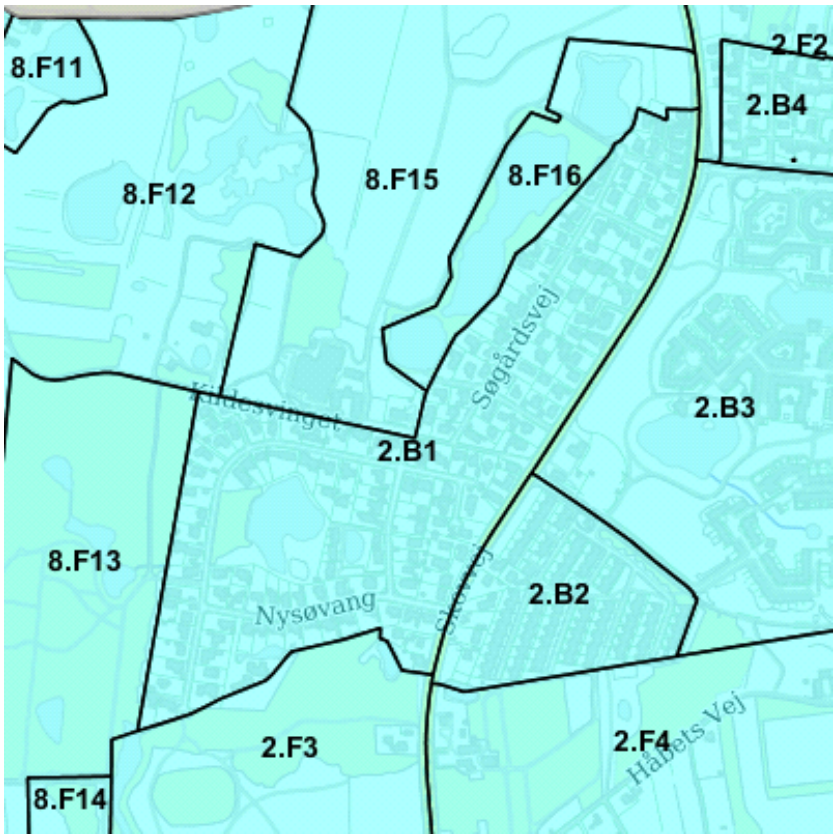
Et areal mellem Tranemosevej og skoven kan benyttes til spejderhytter og andre fritidsformål.

I bykvarteret Egebjerggård er der arbejdet bevidst med grønne strøg, åbne vandflader og stiforløb. Der er sikret god adgang til den omkringliggende natur, hvilket fortsat vil blive prioriteret. Egebjerggård er også et godt eksempel på, hvorledes vand fra tage kan indarbejdes i bybilledet.

Private fælles friarealer i forbindelse med søer i boligområderne søges gjort offentligt tilgængelige. De mange private småsøer er truet af naturlig tilgroning og af dårlige lys- og vindforhold. Naturplejen af søerne skal i dialog med grundejerne søges intensiveret.

Haveboligområdet Nysøvang.

Kommuneplanramme nr. 2.B1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

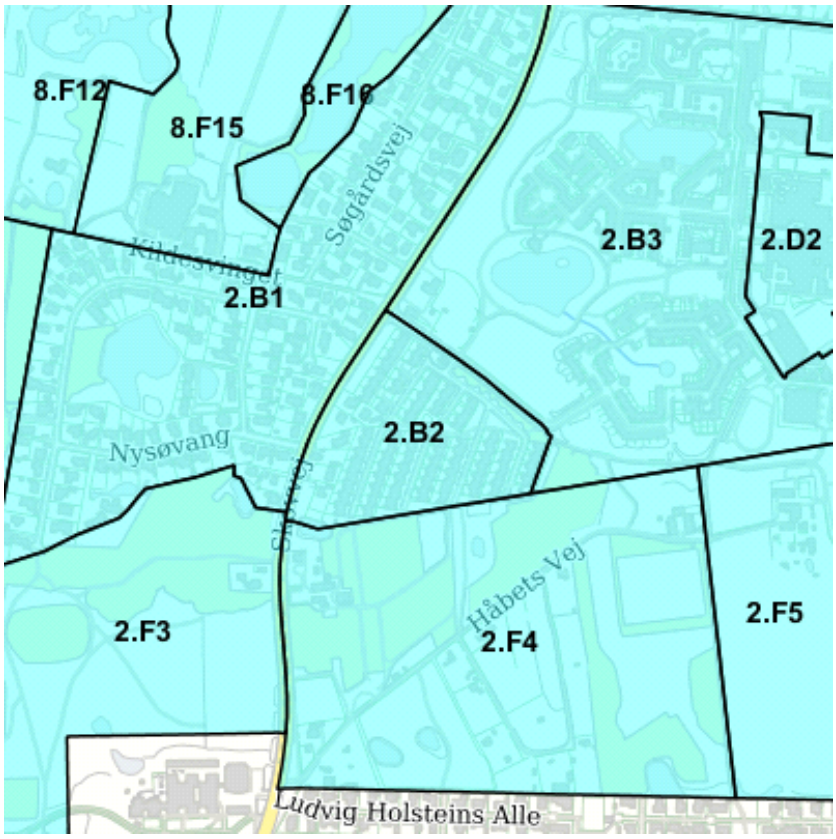
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Haveboliområde ved Klanparken.

Kommuneplanramme nr. 2.B2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

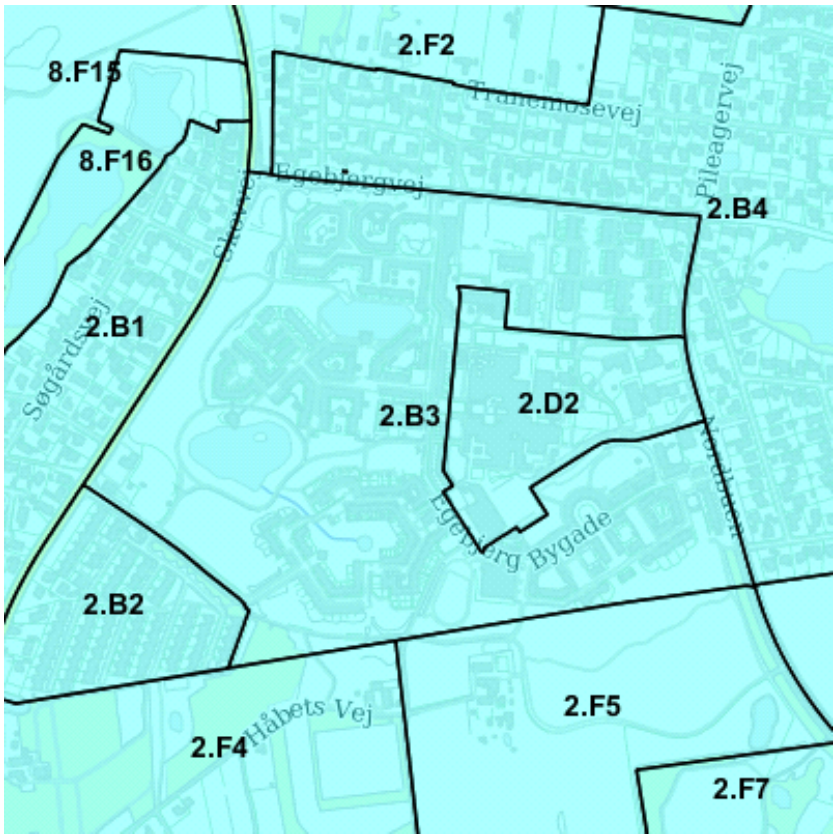
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal.
Langs Skovvej kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.

2. Hovedparten af bebyggelsen er opført som kædehuse i 1 etage. Bebyggelsesprocenten for dette område under eet må ikke overstige 25.
Langs Skovvej kan bebyggelse opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

3. Der kan langs Skovvej opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel. I den øvrige del af området må kun opføres eller indrettes een bolig på hver parcel.

Bykvarteret Egebjerggård.

Kommuneplanramme nr. 2.B3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår som del af et integreret bykvarter på Egebjerggård, der omfatter enkeltområderne 2.B.3 og 2.D.2.

2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshuse m.v. samt erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
På arealer langs bygaden kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og service.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering. Der kan i forbindelse med skolen udlægges areal til idrætsformål.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage, samt som etagehusbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 3 etager, punktvis eventuelt højere. Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.

4. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

5. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 1.000 kvm. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke

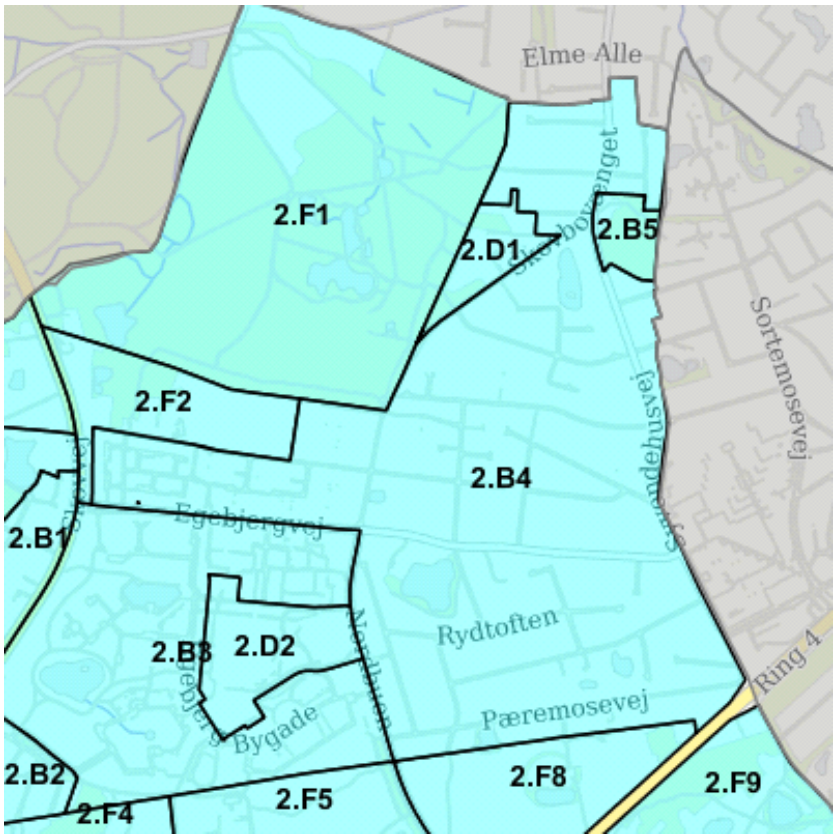
overstige 1.000 m2 + op til 200 m2 personalerum, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 250 m2.

6. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, der tager udgangspunkt i bevaring af det eksisterende terræn og udnytter det eksisterende vådområde. Bebyggelsen er opført i fire etaper adskilt af fælles friarealer og omkranset af grønne områder. Hver etape består af flere boliggrupper.

Bebyggelse skal opføres med størst tæthed omkring bygaden.

Haveboligområderne i Egebjerg.

Kommuneplanramme nr. 2.B4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

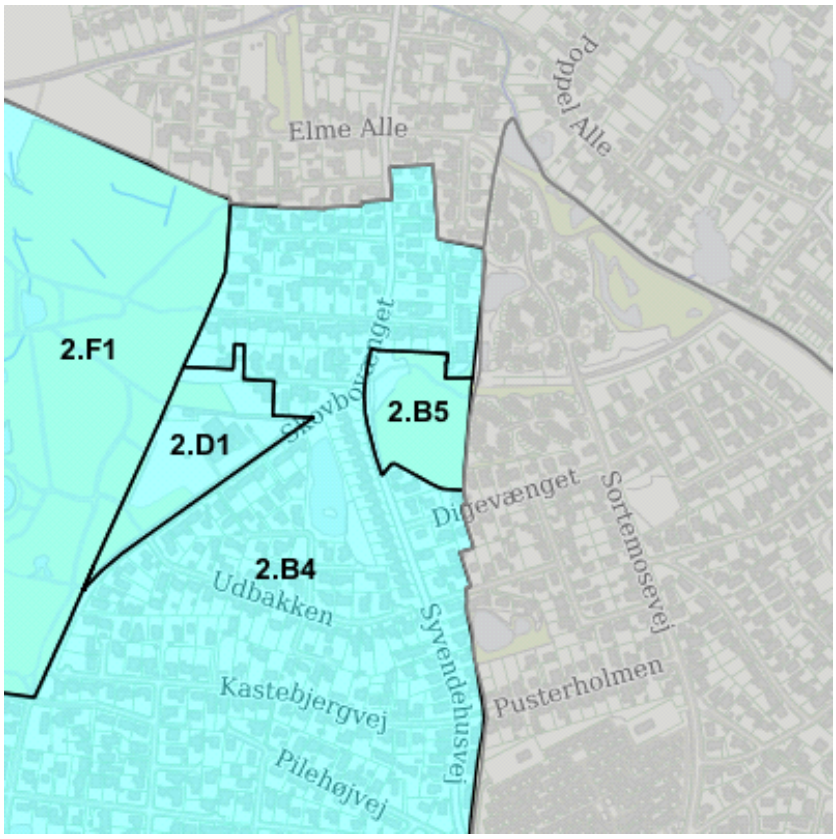
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 35. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 kvm. Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Nyt haveboligområde ved Ragnisvænge.

Kommuneplanramme nr. 2.B5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

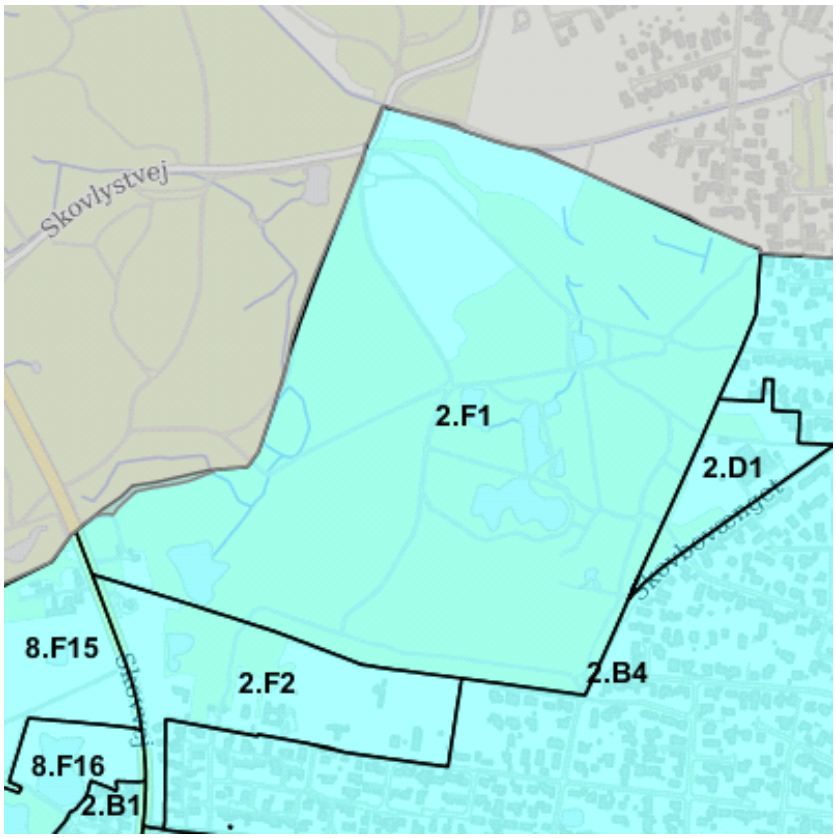
2. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3. Der kan opføres flere boliger på hver parcel.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om pleje og beskyttelse af det område, der er omfattet af fredningskendelsen af 18. februar 1957.

Egebjerge, del af Hareskoven.

Kommuneplanramme nr. 2.F1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

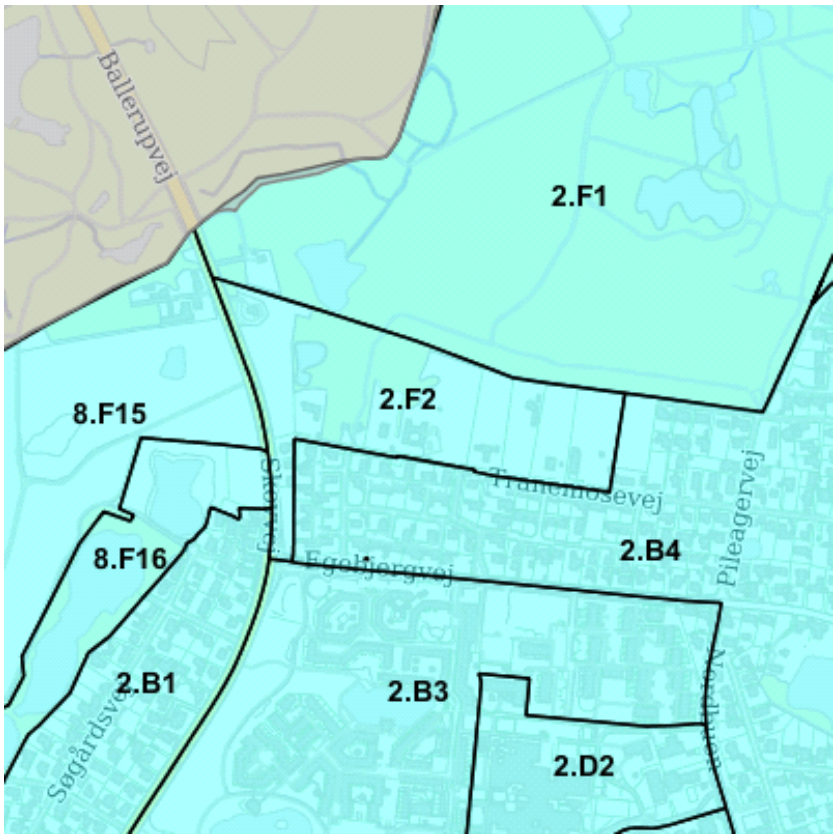
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Der kan ikke opføres ny bebyggelse, med mindre denne er nødvendiggjort af skovens drift eller benyttelse til fritidsformål.

2. Områdets tilgængelighed skal sikres gennem tilslutning til det lokale stinet.

Fritidsområde nord for Tranemosevej.

Kommuneplanramme nr. 2.F2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder spejderhytter. I områdets byzonedel kan der desuden opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til offentlige formål, herunder børneinstitution og skovbørnehave.
Der kan placeres tekniske anlæg: pumpestation m.v.

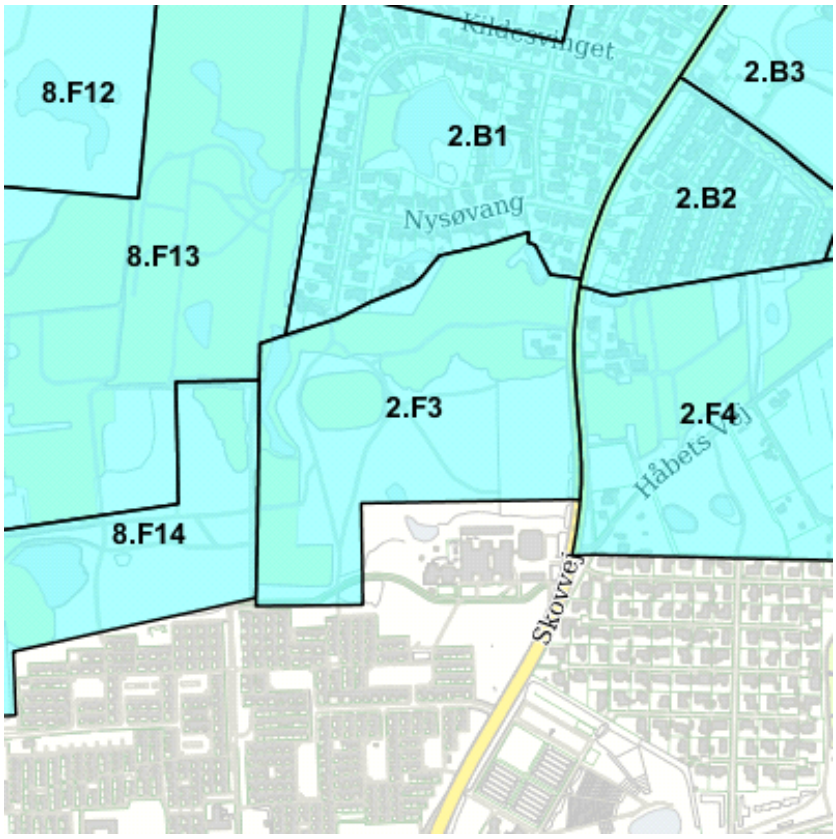
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10.
Bebyggelse må kun opføres i 1 etage.
Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse i indtil 2 etager.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse og anlæg under hensyntagen til områdets beliggenhed ved skoven.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at fastholde karakteren af skovbrynsområde.

Fredet område nord for Højagerskolen.

Kommuneplanramme nr. 2.F3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

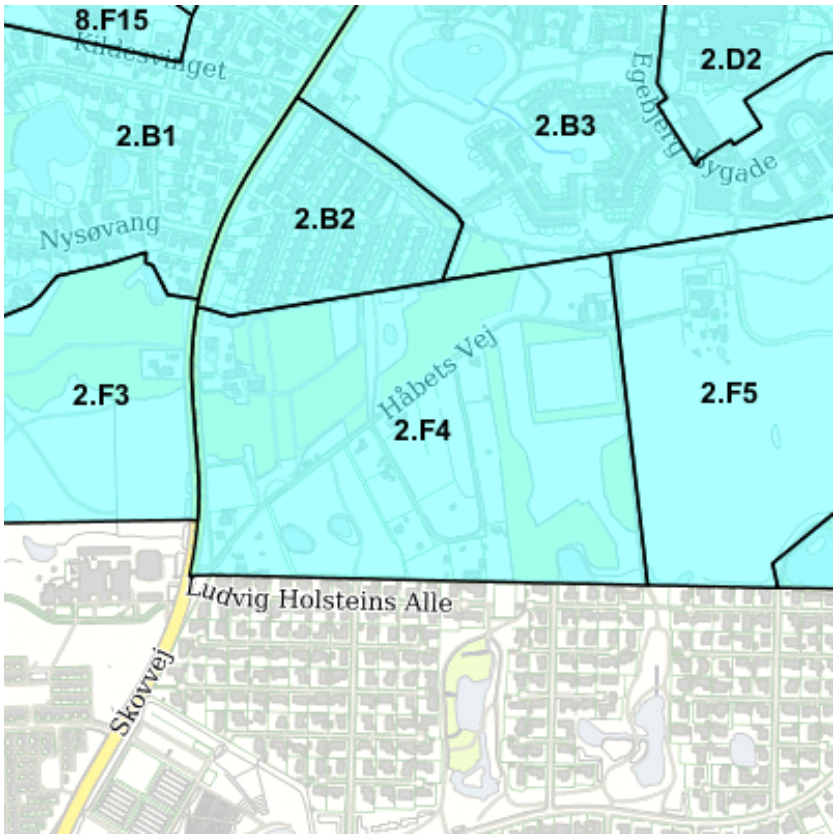
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Tilstanden på det areal, som er omfattet af fredningsdeklaration (24.maj 1974), må ikke forandres uden fredningsmyndighedens tilladelse.
Arealet kan i overensstemmelse med fredningsdeklarationens bestemmelser anvendes til boldspil, leg samt visse foreningsformål.
Der kan med fredningsmyndighedens tilladelse opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål, samt etableres beplantning, sti- og parkeringsanlæg.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

3. Der kan under iagttagelse af fredningsdeklarationen fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at styrke oplevelsen af Hjortespringkilen.

Landskabsområde omkring Håbetsvej.

Kommuneplanramme nr. 2.F4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter større anlæg, herunder spejdersport, boldspil m.v. Dele af området kan benyttes til nyttehaver.
Eksisterende bebyggelse kan anvendes til undervisnings- og fritidsformål.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til undervisnings- og fritidsformål.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til offentlig parkering ved Skovvej.

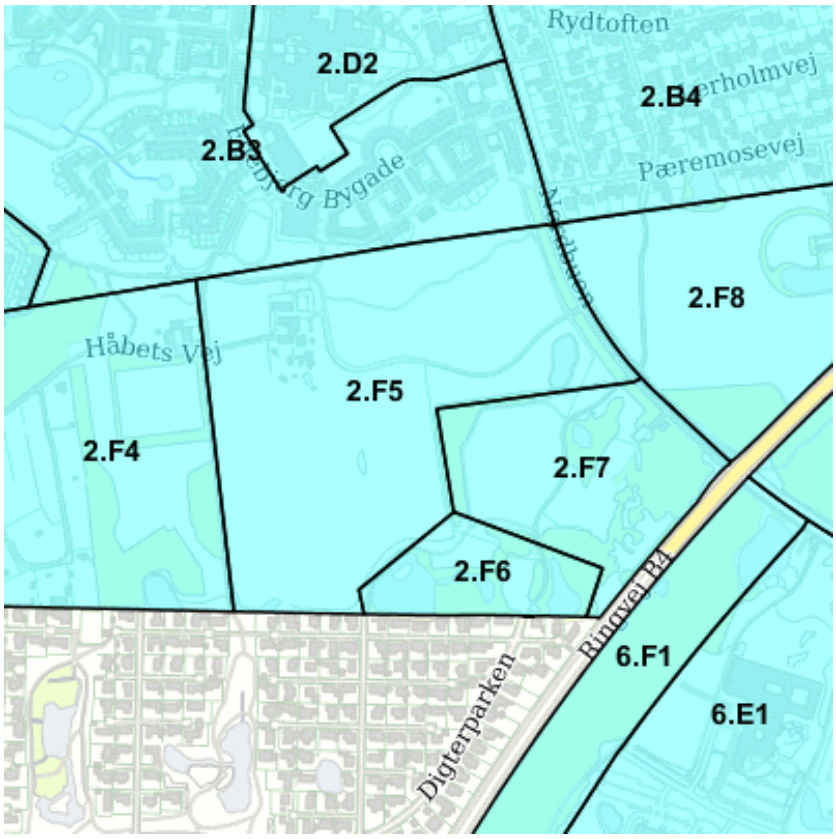
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til offentlige formål samt bolig-, erhvervs- og fritidsformål, herunder sommerhuse.
Eventuelle sommerhuse må ikke anvendes til helårsbeboelse.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan, med henblik på at sikre et åbent og varieret landskabsbillede i Hjortespringkilen.

4. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Landskabsområde ved Rosendal.

Kommuneplanramme nr. 2.F5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

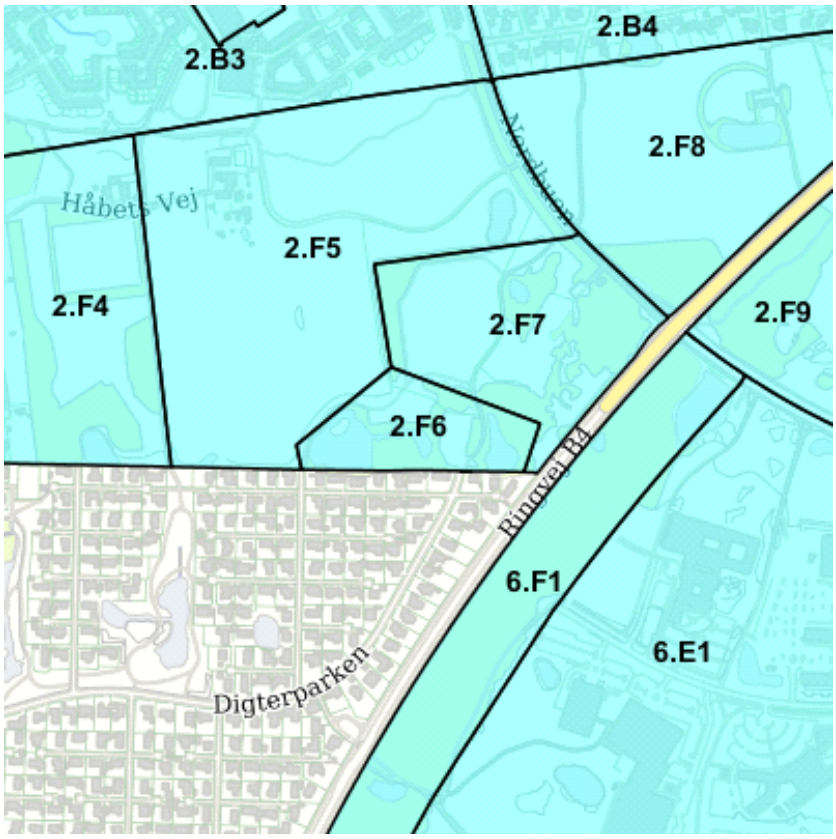
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.
Eksisterende bygninger og disses nærmeste omgivelser kan anvendes til fritidsformål, herunder økologisk byggelegeplads.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af eksisterende landskabelige værdier med henblik på at sikre et åbent og varieret landskabsbillede i Hjortespringkilen.

3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Vådområde nord for Digterparken.

Kommuneplanramme nr. 2.F6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

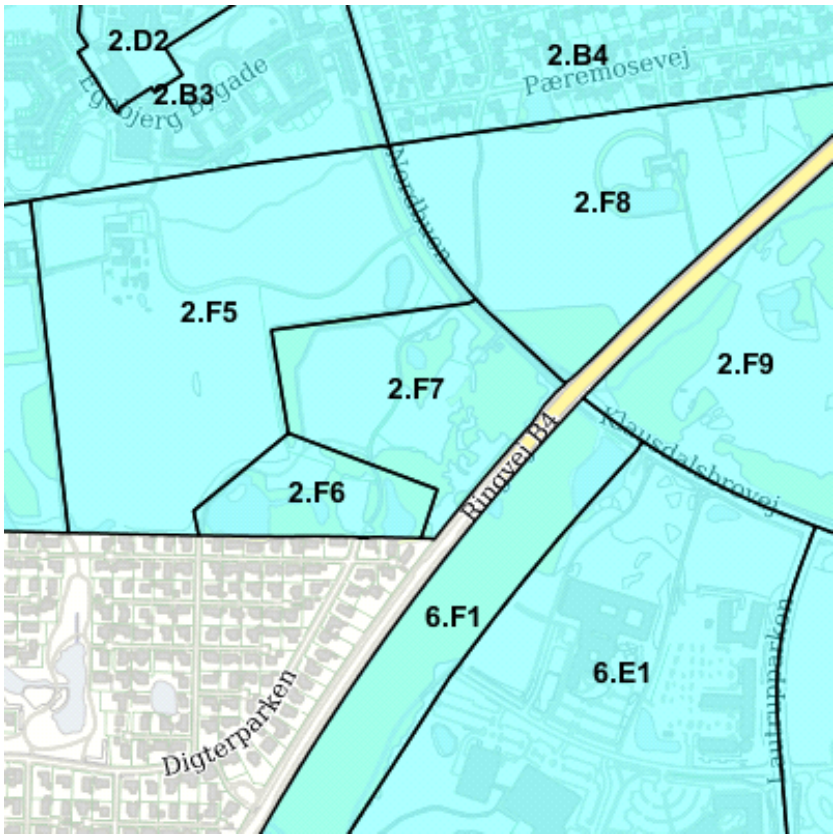
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.
Anvendelse af området til dyrknings- og fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Landskabsområde ved Nordbuen.

Kommuneplanramme nr. 2.F7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

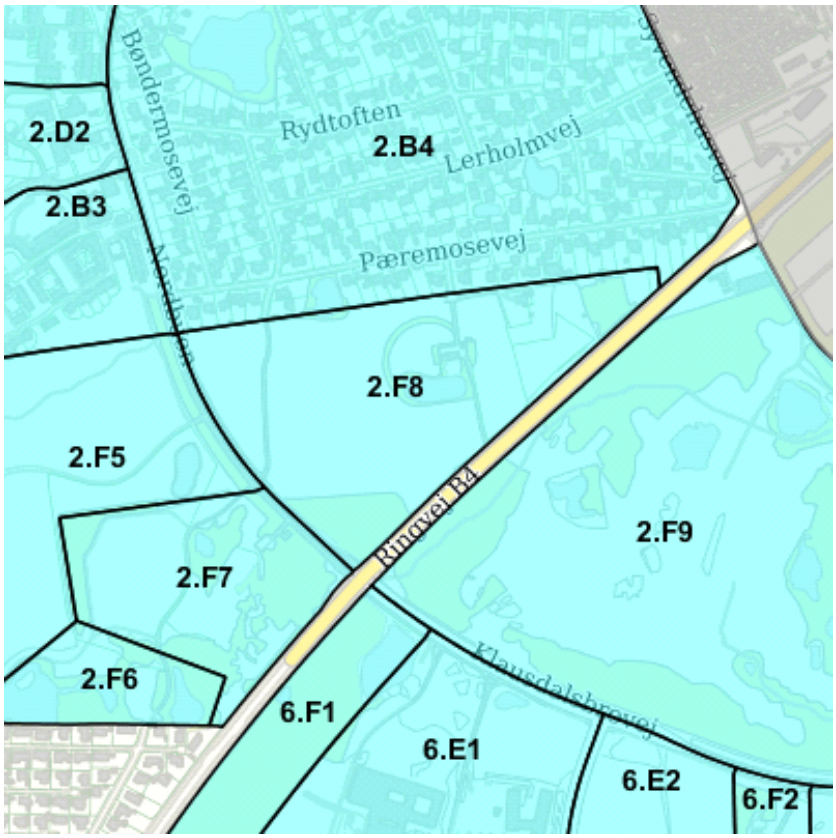
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til dyrkningsformål samt fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om pleje af de landskabelige værdier, herunder terræn og beplantning, med henblik på at sikre et åbent og varieret landskabsbillede i Hjortespringkilen.

3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Landskabsområde syd for Pæremosevej.

Kommuneplanramme nr. 2.F8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.

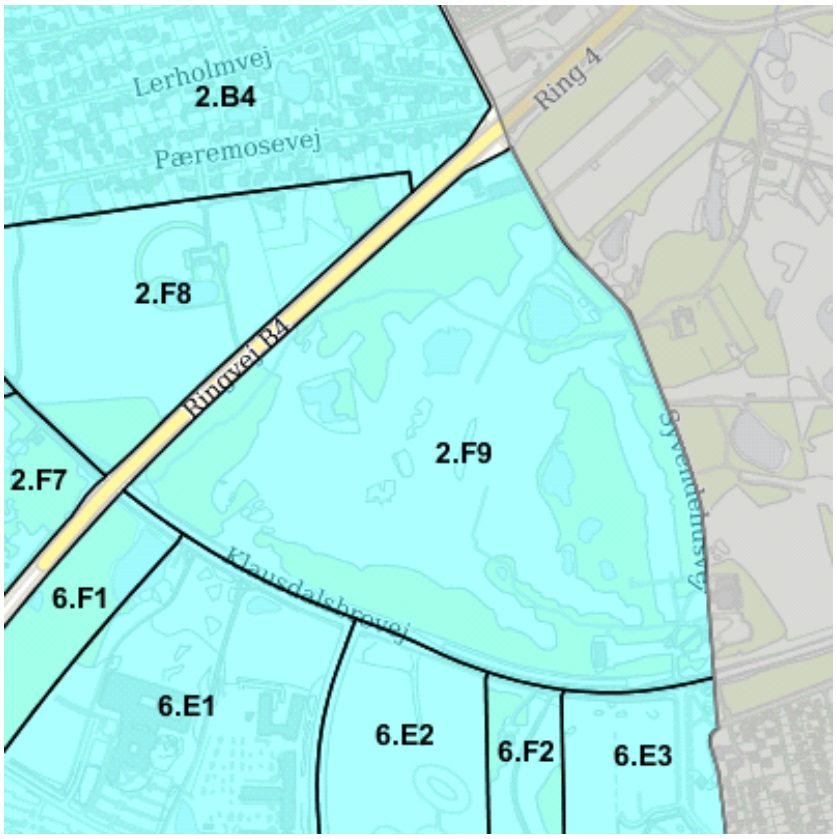
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål og fritidsformål, herunder spejderhus.
Offentlige formål, herunder børneinstitution, kan etableres i eksisterende bebyggelse samt mindre tilbygninger hertil.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de eksisterende landskabelige værdier, med henblik på at sikre et åbent og varieret landskabsbillede i Hjortespringkilen.

4. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Landskabsområde nord for Klausdalsbrovej.

Kommuneplanramme nr. 2.F9



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg: golfspil m.v.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.
Der kan udlægges areal til offentlig parkering ved Klausdalsbrovej.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

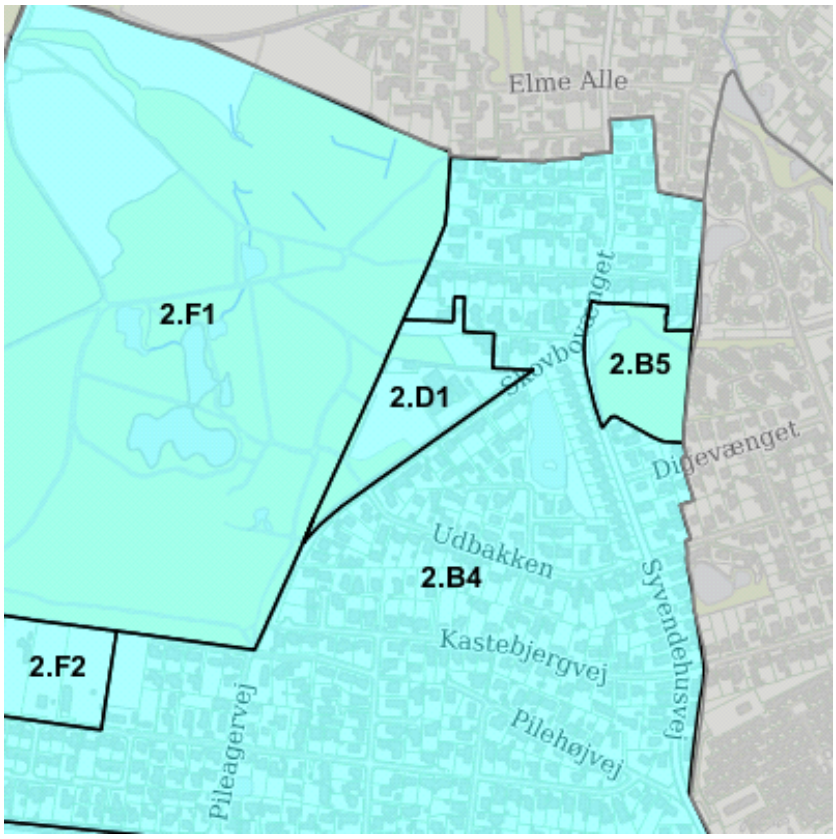
3. Områdets disponering, herunder beplantning og placering af aktiviteter, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede i Hjortespringkilen, og koordineret med Herlev Kommune.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

5. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Institutionsområde ved Skovbovænget.

Kommuneplanramme nr. 2.D1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner m.v. Der kan udlægges areal til fælles friareal.

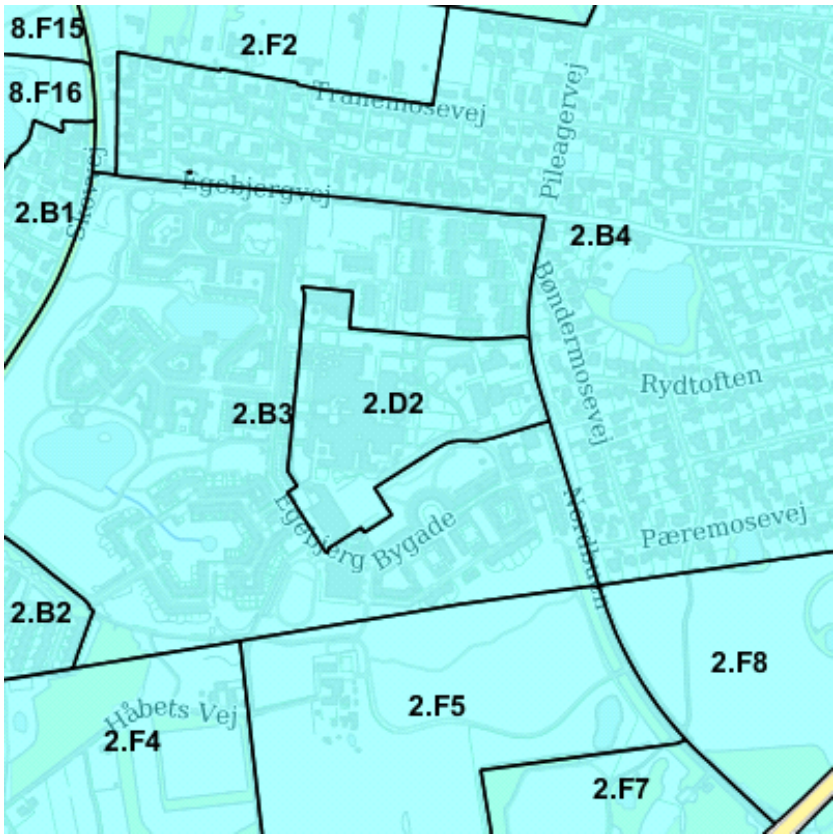
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.

3. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for området eller dele heraf under hensyntagen til områdets beliggenhed ved skoven.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Egebjergskolen.

Kommuneplanramme nr. 2.D2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

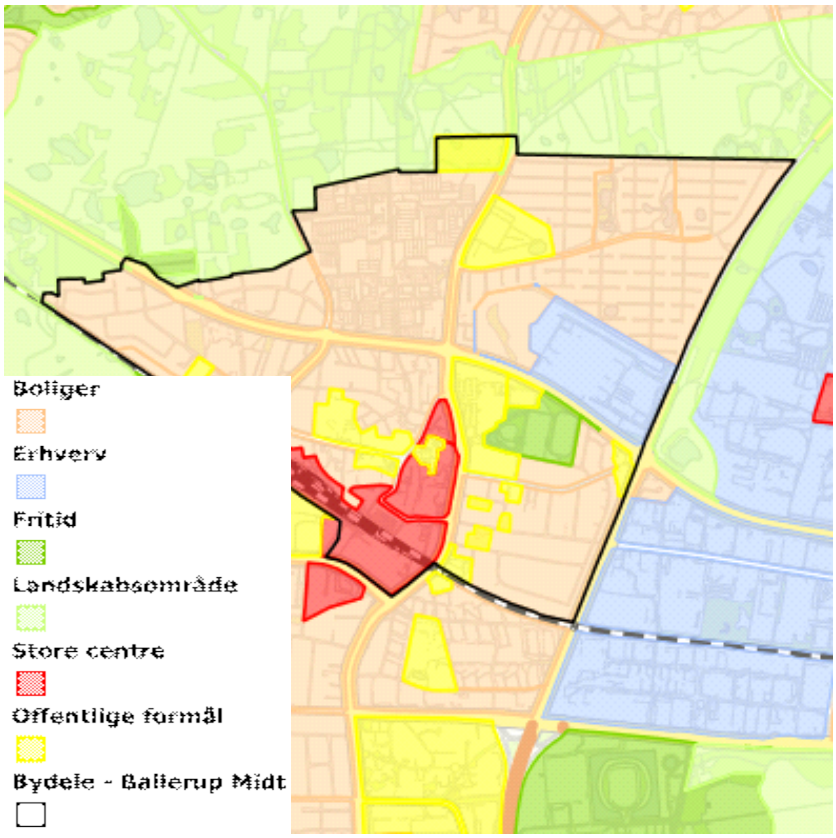
1. Området indgår som del af et integreret bykvarter på Egebjerggård, der omfatter enkeltområderne 2.B.3 og 2.D.2.

2. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Med baggrund i intentionerne om et integreret bykvarter med størst tæthed omkring Egebjergskolen og bygaden kan der endvidere indpasses bebyggelse til boligformål og erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse samt indretning af friarealer, herunder stier og beplantning, under hensyntagen til de omkringliggende boligområder.

Ballerup Midt



Bydelen omfatter ca. 275 ha og afgrænses af Hjortespringkilen, Ringvej IV, jernbanen og Måløvkilen. Hele bydelen har byzonestatus.

Kommunens politik om bedre by frem for mere by gør, at der fortsat er fokus på udvikling af bymidterne. I 2010 blev der afholdt en idékonkurrence, hvor kommunen fik tre gode forslag til hvordan Ballerup Bymidte kan se ud i fremtiden.

Forslagene gav bud på hvordan man ved at opføre flere boliger i bymidten - ved at bygge tættere og højere, og få en tydeligere karakter af "midtby" - kan skabe sammenhænge og byrum, som kan danne rammer om et levende byliv. Det kræver, at der samtidig arbejdes med udformningen af rummene mellem husene, og at der tilføres mange slags aktiviteter i husene for at fremme det ønskede byliv. Sammenholdt af arkitektonisk kvalitet skal der skabes en mere tæt og levende bymidte, der kan blive et knudepunkt for handel, kultur, beboelse, erhverv.

Hovedelementerne i byudviklingen er infrastruktur (vej og bane), parkering, boliger, erhverv, detailhandel, kulturplanlægning, grønne strukturer, byrumskvalitet, byliv m.v. Den overordnede målsætning med byudviklingen er at skabe en levende og sammenhængende bymidte, først og fremmest af hensyn til bydelen og kommunens egne borgere, men også for at tiltrække nye borgere og brugere, f.eks. de mange pendlere, der dagligt arbejder i kommunen.

De tre konkurrenceforslag pegede alle på, at den grønne profil i Bymidten skal udvikles og forstærkes. Der skal skabes en sammenhængende grøn

struktur med forbindelse til de omliggende boligområder og de store landskabskiler. Naturen skal med ind i bymidten. Byomdannelsen skal naturligvis foregå bæredygtigt. Den kollektive trafik skal fortsat være attraktiv og cykel- og gangtrafikken skal opprioriteres. Der skal laves bedre stiforbindelser og cykelparkeringspladser. En fortættet by med mange funktioner og kort afstand til kollektiv transport betyder mindre biltrafik.

Efter idékonkurrencen besluttede Kommunalbestyrelsen, hvilke overordnede rammer de ønsker at arbejde videre med, i den konkrete lokalplanlægning.

Gennem de sidste par år er der blevet arbejdet med nogle projekter, der dog endnu ikke er blevet omsat til konkret lokalplanlægning. Ved nybyggeri og nye funktioner er det vigtigt, at der ses på sammenhængen til den eksisterende by, så nye tiltag supplerer den eksisterende by, og er med til at skabe den levende by, som vi tilstræber.

Hvor meget, hvor højt, hvor tæt osv. der skal bygges, er vi ved at have en idé om i nogle af Bymidtens områder, hvorfor vi i de helt centrale områder ændrer kommuneplanens rammer i Bymidtens enkeltområder. Øvrige rammer vil blive ændret i forbindelse med udarbejdelsen af konkrete kommuneplantillæg og lokalplan(er) for Ballerup Bymidte.

Bymidteprojektet er et projekt, som vi forventer vil vare mindst 12 år endnu. For at borgerne og brugerne oplever, at der er en udvikling i gang, er der iværksat midlertidige og mindre aktiviteter for at vise, at der arbejdes aktivt på at skabe mere liv i bymidten. Disse projekter vil der fortsat blive arbejdet med.

Befolkning og boliger

Befolkningstallet i Ballerup Midt har gennem de sidste 10 år været konstant på ca. 7.275. Det forventes at dette tal vil stige gennem planperioden, da der planlægges flere boliger. Ballerup Bymidte står midt i en udvikling, hvor der er fokus på at skabe en levende bymidte. En af forudsætningerne for, at dette kan ske er, at der skal ske en fortætning med flere boliger i bydelen således, at der er flere mennesker, der har deres daglige færden i bymidten og også i aftentimerne.

Den gennemførte idékonkurrence gav forslag til antallet, fordeling og placering af boliger i bymidten. Til brug for Befolkningsprognose 2013 har kommunen bl.a. på baggrund af idékonkurrencen skønnet, at der i perioden indtil 2025 vil blive opført 200 boliger som fortætningsbyggeri og i alt op til 500 boliger i bydelen.

En del af disse boliger vil blive muliggjort i denne kommuneplans rammer, men opførelsen af boligerne vil også kræve lokalplanlægning.

Ved Plejecentret Toftehaven muliggør Lokalplan 112, at der kan opføres en boligbebyggelse på 2.000 m2, dvs. 20-25 boliger. Langs den nordlige side af Præstevænget har Kommunen fortsat planer om at opføre boligbyggeri, der matcher bebyggelsen på sydsiden.

Vi forbereder lokalplaner for de ubebyggede arealer langs Hold-an Vej, bl.a. på en del af parkeringsarealerne. Her er planer om bebyggelser med en blanding af detailhandel, kontorerhverv og boliger.

Ved Møllen og i området ved Parkskolen er der flere muligheder for nyt boligbyggeri.

Antallet af boliger afhænger af en beslutning om helt eller delvis at nedrive eksisterende bygninger. Der vil blive tale om højere bebyggelse, der matcher de tidligere skolebygninger. Kommuneplanen ændrer rammebestemmelserne om anvendelse og bebyggelsesprocent, men byggeriet forudsætter lokalplanlægning.

Bymiljø

Ligesom Måløv Kirke er middelalderkirken i Ballerup omfattet af den generelle bygningsfredning. På grund af den omgivende, tætte by er kirkens omgivelser ikke omfattet af beskyttelsesbestemmelser.

Stationsbymiljøet rummer stadig enkelte bevaringsværdige bygninger, der vidner om byens historiske rolle, herunder det tidligere rådhus på Gl. Rådhusvej, den tidligere Tekniske skole på Bydammen samt Reeh's købmandsgård på Sct. Jacobsvej.

Erhverv

Som led i fortætningen af Ballerup Bymidte vil der kunne åbnes mulighed for en væsentlig forøgelse af rummeligheden til kontor- og serviceerhverv på de stationsnært beliggende ejendomme. Erhvervsbebyggelse vil med fordel kunne placeres de steder, der er mest belastet af trafikstøj fra banen og de større veje, og dermed samtidig fungere som en slags buffer i forhold til boliger og anden, mere støjfølsom anvendelse.

På det privatejede areal vest for Toms er der god plads til yderligere bebyggelse.

Virksomheden vurderer, at der ikke længere er behov for at reservere areal til udvidelser. Efter dialog med virksomheden har Kommunen valgt at udlægge grunden til nye boligformål.

Handel og service

Ballerup Bymidte fastholdes som kommunens hovedcenter med et stort udbud af detailhandel, offentlig og privat service. Området rummer en attraktiv blanding af centerfunktioner, der foregår udendørs i Centrumgaden og indendørs i Ballerup Centret.

Kommunalbestyrelsen ønsker, at der i kommunens hovedcenter skal være mulighed for at opføre eller indrette butikker, der er så store som planloven tillader. Det betyder, at der vil kunne etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3.500 m2 og udvalgsvarebutikker på op til 2.000 m2. Det er dog ikke alle dele af bymidten, der er egnet til at huse så store enheder. Derfor indføres en graduering af, hvor store butikker der kan være i de forskellige dele af Bymidten, afhængigt af bebyggelsens karakter og omgivelserne.

Det samlede bruttoetageareal til butikker i hovedcentret må ikke overstige 65.000 m2.

Bymidten udpeges som et område, hvori der kan lokaliseres møbelforretninger, der i denne sammenhæng er defineret som en butikstype, som handler med pladskrævende varer og må være større end udvalgsvarebutikker i almindelighed. 10.000 m2 af bymidtens samlede ramme afsættes til møbelforretninger, der er større end de normale 2.000 m2. Den maximale størrelse for den enkelte butik fastsættes samtidig til 7.500 m2.

Trafik

Ballerup Byvej, Jonstrupvej på strækningen frem til Lundegården, Vestbuen, Skovvej, Hold-an Vej, Baltorpvej og Ring 4 er udpeget som primære trafikveje.

Fortsættelsen af Jonstrupvej, Digterparken, Præstevænget, Bydammen, Linde Allé fra stationspladsen til Hold-an Vej samt Gl. Rådhusvej er udpeget som sekundære trafikveje.

Bymidtens detailhandel og andre servicefaciliteter har stor gavn af trafikknudepunktet ved stationen. I dag er der ca. 20.000 pendlere på Ballerup Station om dagen. Disse pendlere vil vi gerne have til at blive i byen, hvorfor vi bl.a. ønsker at omdanne Banegårdspladsen, så pendlerne og borgerne får lyst til at gå videre i byen. Et skitseprojekt for en flytning af busterminalen har vist at, det vil være muligt at indsnævre busterminalen til ca. halvdelen af den eksisterende plads. Der vil blive arbejdet på et forprojekt, for en ændret busterminal, hvor den overskydende plads vil skulle bruges til byrum og nye bebyggelser med detailhandel, kontorerhverv og boliger. Det er vigtigt at Ballerup Station forbliver et godt kollektivt trafikknudepunkt.

Omdannelsen af bymidten i form af nybyggeri og ændret arealanvendelse vil ligeledes betyde, at der bliver ændrede parkeringsforhold. I Kommuneplanens rammedel vil parkeringsnormen for bymidterne blive ændret. Med hensyn til ændring af vejforholdene pegede de tre idékonkurrenceforslag alle på, at der bør ske en indsnævring af Hold-an Vej fra 4 til 2-spor, med cykel/- gangstier i begge sider og et vist grønt islæt. Der vil i fremtiden blive arbejdet videre med et forslag til at ændre Hold-an Vejs profil, således at den ikke i samme omfang, som i dag, opfattes som en barriere.

Centralt i bymidten krydser to overordnede stier hinanden. Dels den nord-sydgående sti der forbinder Vestskoven og Hareskoven. Dels den øst-vestgående sti langs jernbanen, hvor der mangler en strækning for at fuldende forløbet. Det drejer sig om forlængelsen fra Højdevej under Ring 4 i retning mod Skovlunde.

Grøn struktur

Kommunens politik om at sikre grønne byrum og grønne forbindelser både i by og land, er et vigtigt element i udviklingen af Bymidten. Der skal skabes en sammenhængende grøn struktur med forbindelse til de omliggende boligområder og de store landskabskiler. Naturen skal med ind i bymidten.

Damgårdsparken var oprindeligt Ballerups centrale idræts- og bypark. Men med Hold-an Vejs gadegennembrud og Rådhusets opførelse opleves parken ikke som en integreret del af Bymidten, og den har i dag ikke status af en idræts- og bypark. Der er gennemført en helhedsorienteret fornyelse af Damgårdsparken, for at parken kan tilgodese borgernes forskellige behov og byde på større variation. Bl.a. er adgangsforholdene fra stitunnelen og Rådhusets parkeringsplads forbedret i forbindelse med Rådhusforpladsens omlægning, så parken er i dag fysisk knyttet tættere til Bymidten og de omkringliggende områder. Der er blevet plantet træer på p-pladsen foran Rådhuset, hvilket medvirker til, at Rådhuset mere virker som en integreret del af Damgårdsparken. Og der er lavet regnvandsopsamling i Damgårdsparken fra en del af Rådhusets tag.

En flersidig anvendelse af Damgårdsparken er et centralt begreb. De lokale klubbers og firmaidrættens organiserede aktiviteter på tennis- og boldbanerne vil også fremadrettet være et vigtigt liv-skabende element i parken. Og hertil kommer behovet for mere selvorganiseret aktivitet på banerne, når man besøger parken. Der er f.eks. anlagt en naturfitness plads.

I forbindelse med en ændring af Hold-an Vejs profil er det grønne element en vigtig parameter.

Den eksisterende beplantning i bydelen, især langs de større veje samt på torve og pladser i den centrale del af bydelen, skal fortsat plejes og suppleres med henblik på at forstærke indtrykket af den grønne Bymidte. Det generelt høje plejeniveau i kommunens mest bymæssige område hindrer ikke, at strøg af „vild og uplejet karakter" kan indgå i Bymidten og dens parker.

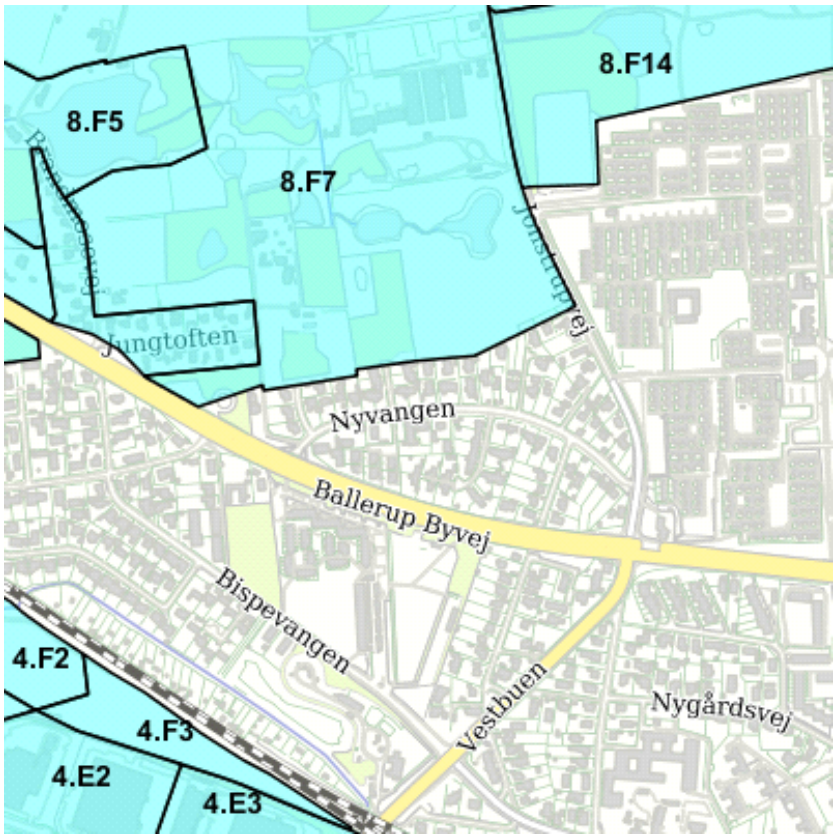
Gammelgårdsparken er et klassisk eksempel på provinsbyernes lystanlæg. Parken er i dag et fredfyldt åndehul med sin helt egen stemning, men der er behov for at tilrettelægge områdets videre udvikling gennem en plejeplan.

Lindehaven er en vigtig byhave. Områdets karakter og et højt plejeniveau med en fortættet oplevelse af duft og farver bevares og styrkes.

I Ballerup Bymidte er der i dag kun i mindre omfang grønne forbindelser, som derfor bør styrkes. Dog findes der ud af Bymidten en række gode grønne forbindelser, f.eks. Pederstrupstien fra Ballerup Station og Lundegårdstien fra Bymidten ved Højagerparken via Lundegården til Hjortespringkilen. Sidstnævnte forbindelse indgår i en regional cykelrute.

Haveboligområde ved Nyvangen.

Kommuneplanramme nr. 3.B1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

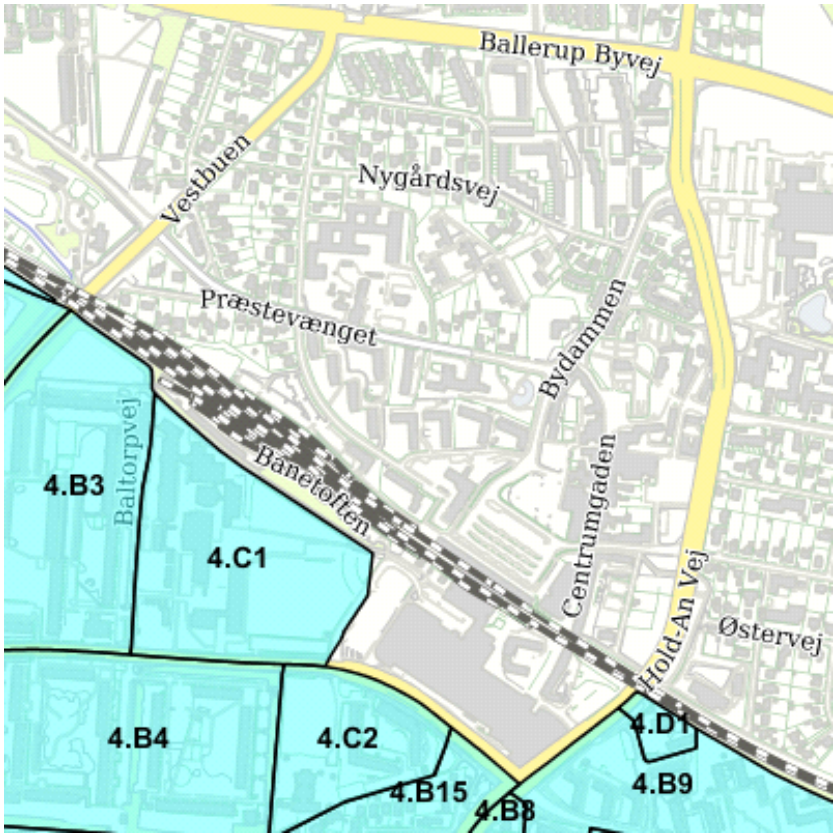
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Ved bebyggelse af et større areal efter en samlet plan kan der tillades tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 1 ½ etage og grundstørrelser mindre end 700 m2.
Bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet må ikke overstige 30.

4. Der kan ved fastsættelse af bestemmelser for erhverv i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom.
Bebyggelse kan da opføres i 1 – 2 etager.

Stationsnær etageboligbebyggelse ved Præstevænget og Lindevænget.

Kommuneplanramme nr. 3.B10



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

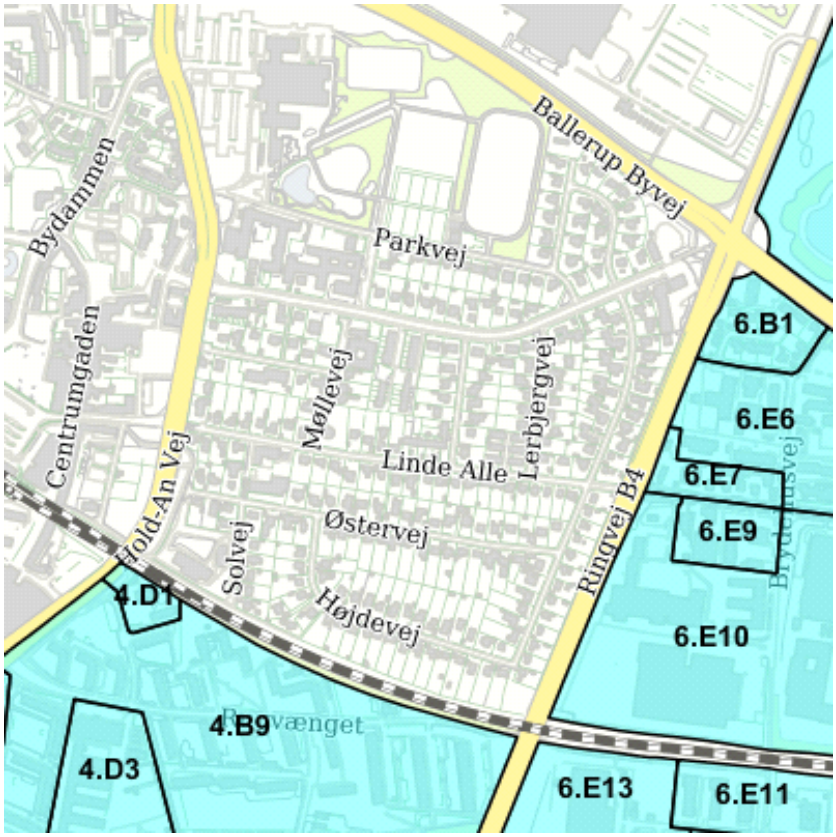
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager.
Der må ikke opføres yderligere bebyggelse bortset fra eventuelle mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere.

Stationsnært haveboligområde ved Gl. Rådhusvej, Linde Allé og Højdevej.

Kommuneplanramme nr. 3.B11



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
I områdets vestlige del kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Der kan ved fastsættelse af bestemmelser for erhverv i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom.
Bebyggelse kan da opføres i 1 – 2 etager.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 35. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 m2. Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende etagehusbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 60. Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 ½ etage.

Toms

Kommuneplanramme nr. 3.B12

Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

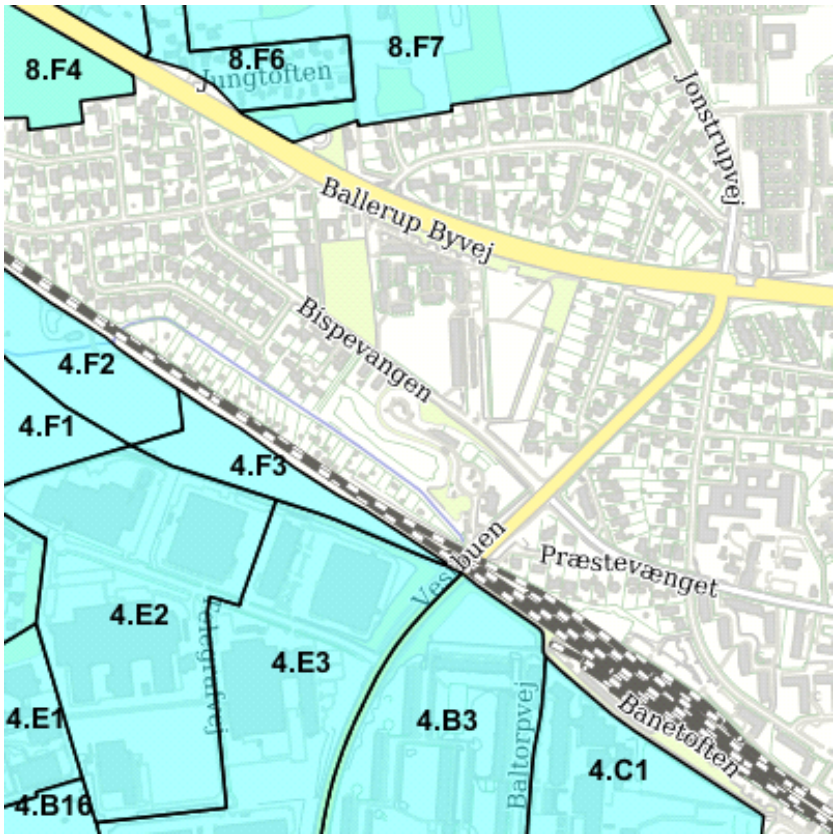
3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets vejbetjening, herunder mulig adgang fra Digterparken, Skovvej og Ballerup Byvej.

5. Der skal fastsættes bestemmelse om støjbeskyttelse af områdets boliger i forhold til nabovirksomheden og Ballerup Byvej.

Bispevangen

Kommuneplanramme nr. 3.B13



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

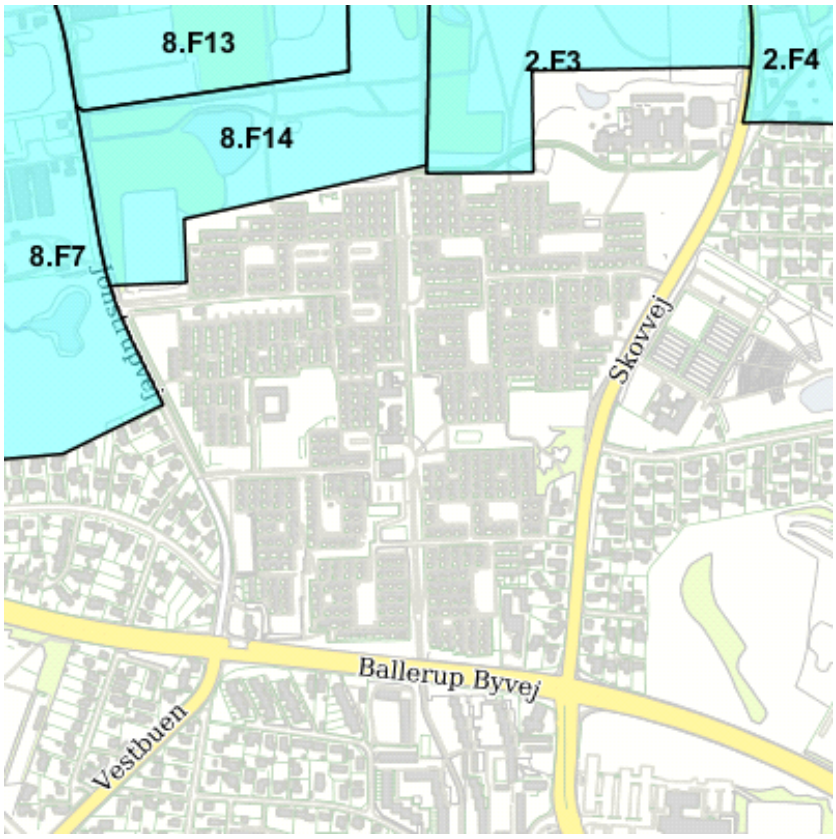
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage eller som tæt-lav bebyggelse i 1 – 2 etager. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må til parcelhuse ikke overstige 30 og til tæt-lav bebyggelse ikke overstige 40.

3. For tæt-lav boligbebyggelse kan der fastsættes grundstørrelser mindre end 700 kvm., og der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

Haveboligbebyggelsen Lundegården.

Kommuneplanramme nr. 3.B2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, varmecentral, fælleshus m.v.
Der kan mod Skovvej opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
Mod Skovvej, Ballerup Byvej og Jonstrupvej kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: kraftvarmeværk, regnvandsbassin m.v.

2. Hovedparten af bebyggelsen er opført som gårdhuse i 1 etage. Bebyggelsesprocenten for dette område under eet må ikke overstige 35.
Der kan fastsættes bestemmelser om øvrige bebyggelser i området således:
Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom til boligformål ikke overstige 25 og til andre formål 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

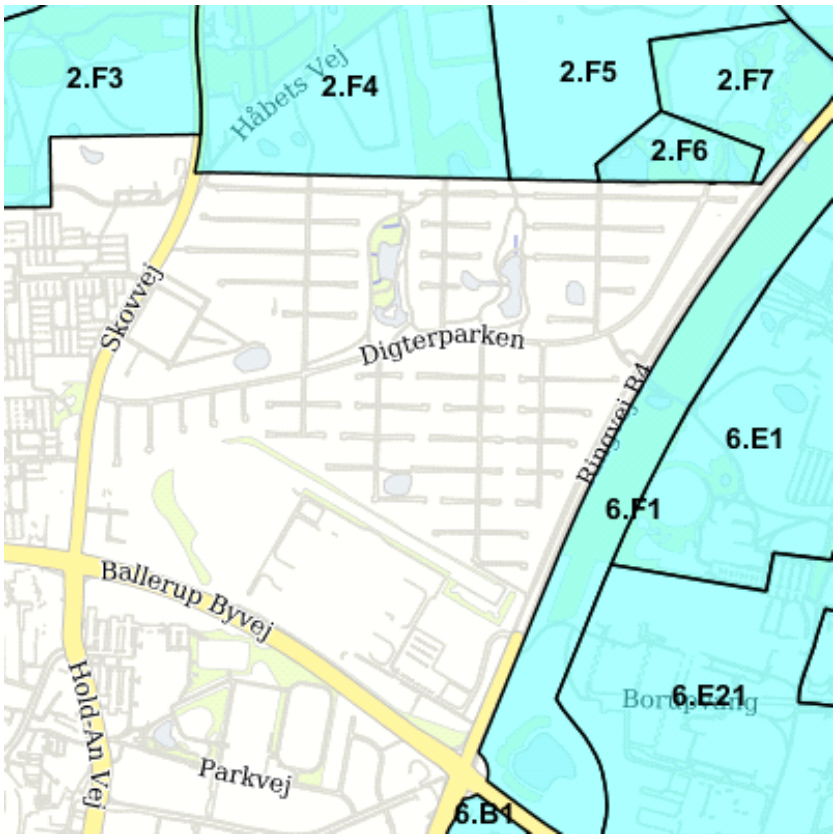
3. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres flere boliger på hver parcel.

4. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 1.500 kvm.
Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.000 m2 + op til 200 m2

personalerum, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 250 m2.

Haveboligområdet Digterparken.

Kommuneplanramme nr. 3.B3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

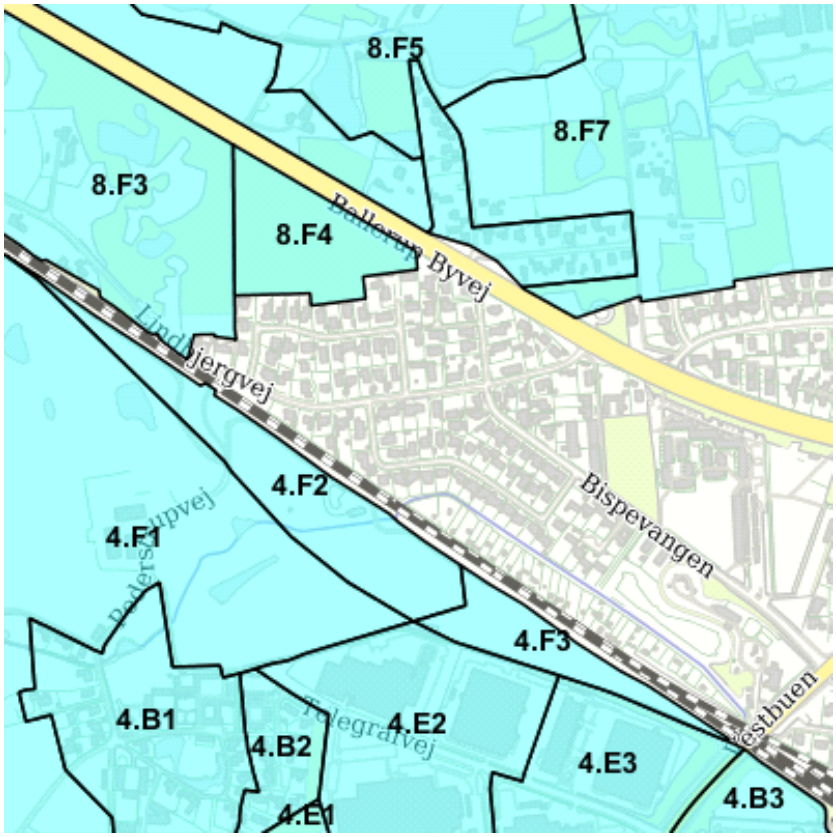
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Mod Skovvej og Ballerup Byvej kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Haveboligområde ved Lindbjergvej, Bispevangen og Degnevangen.

Kommuneplanramme nr. 3.B4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

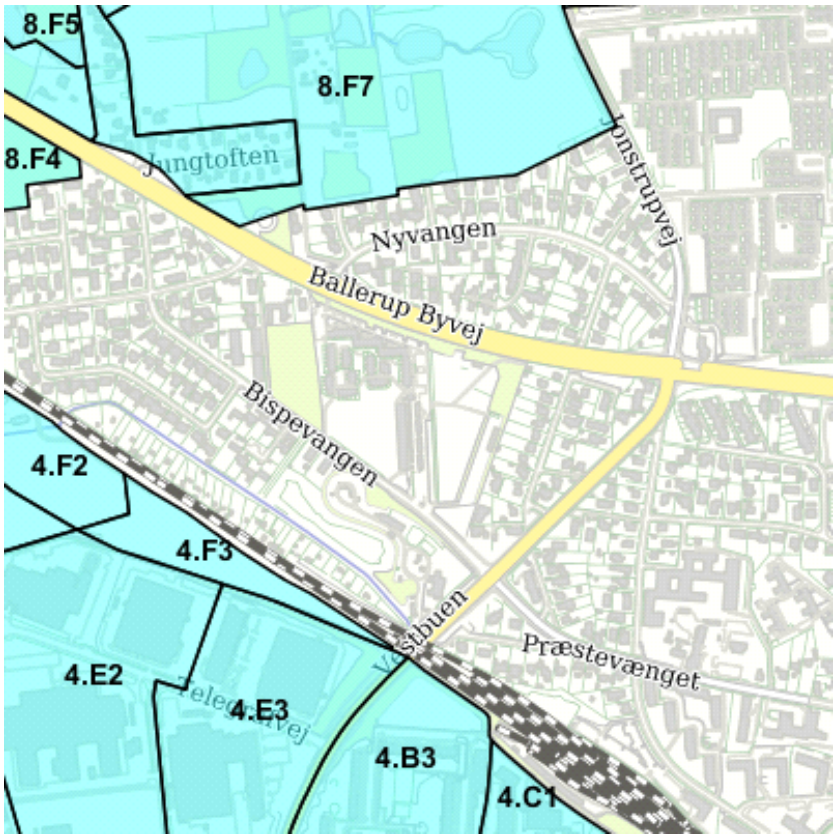
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

Etageboligbebyggelsen Bispevangen.

Kommuneplanramme nr. 3.B5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

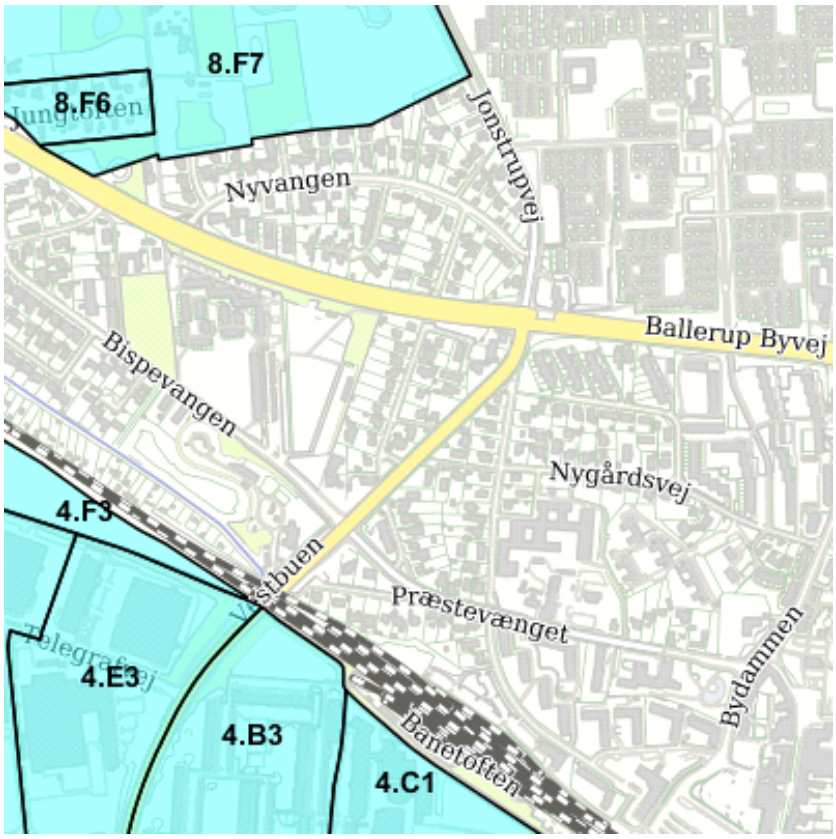
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 45. Bebyggelsen er opført dels som højhus i 16 etager, dels som etagehusbebyggelse i 2 - 3 etager.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder afskærmning mod de omliggende bebyggelser, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Gammelgårdsparken.

Haveboligområde ved Mosevej.

Kommuneplanramme nr. 3.B6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

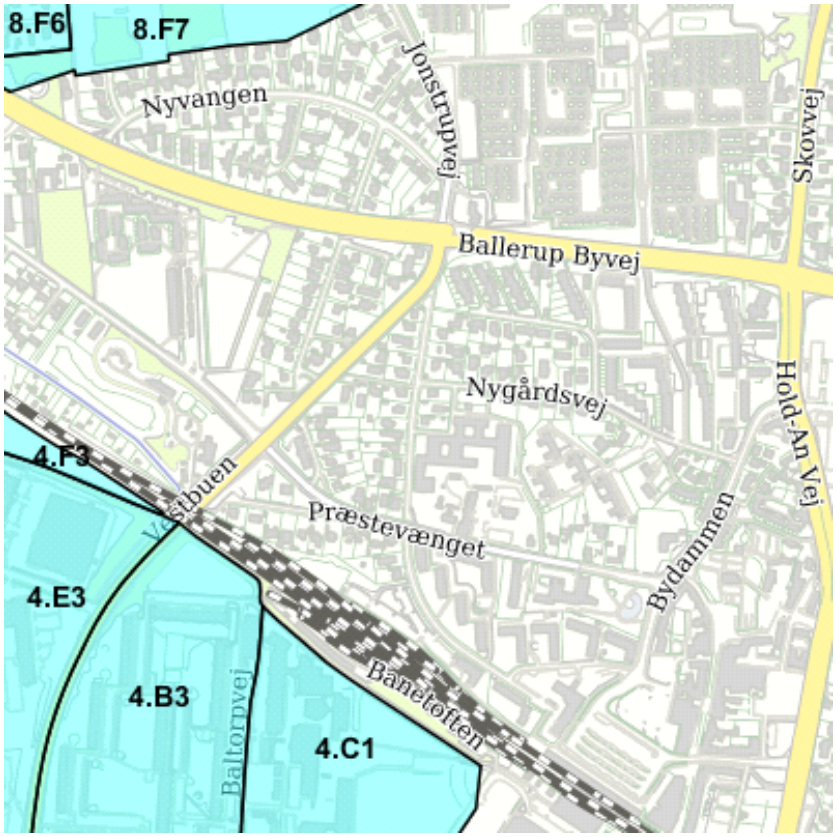
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

Stationsnært haveboligområde ved Nygårdsvej, Klokkerhaven og Præstevænget.

Kommuneplanramme nr. 3.B7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

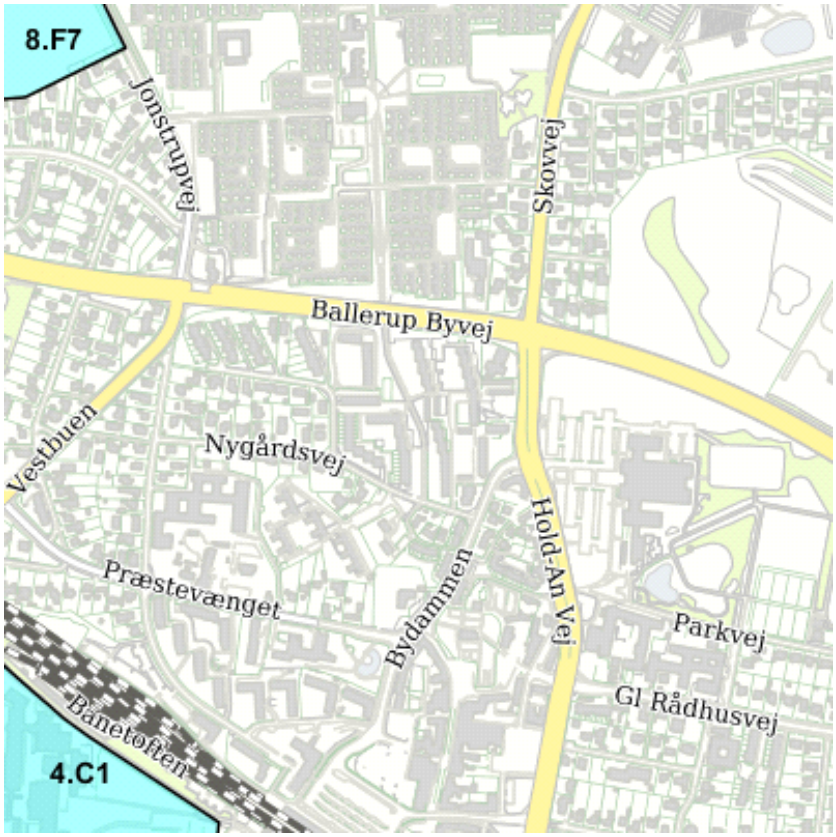
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder institutioner, kultur- og fritidsaktiviteter, fælleshus m.v., samt erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Der kan ved fastsættelse af bestemmelser for erhverv i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom.
Bebyggelse kan da opføres i 1 – 2 etager.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 35. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 m2. Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

Stationsnær etagebolig bebyggelse ved Højagerparken.

Kommuneplanramme nr. 3.B8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

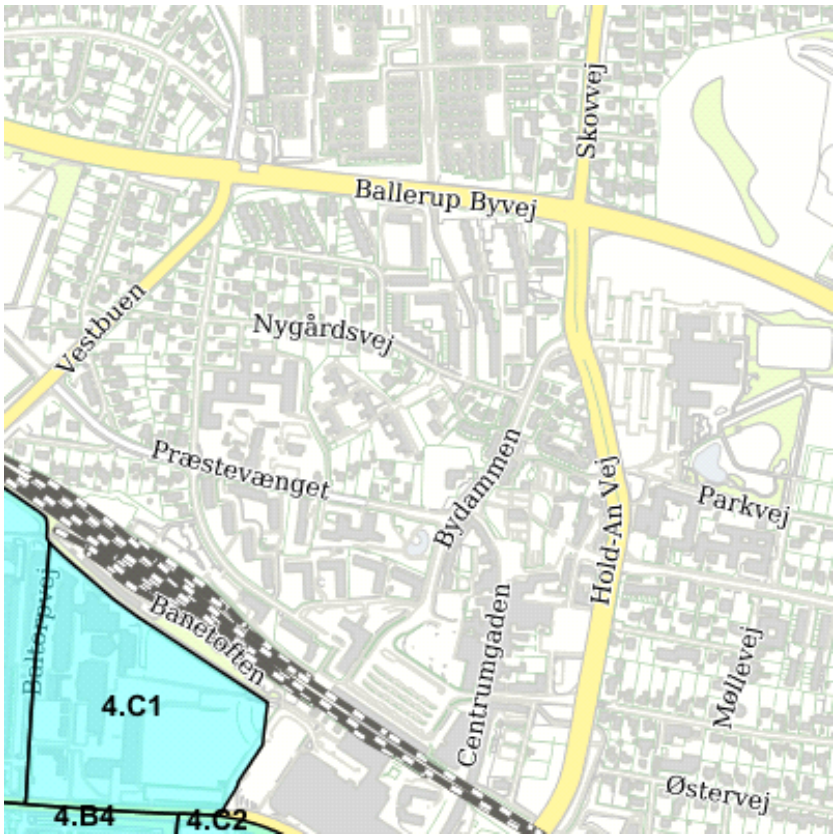
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Mod Hold-an Vej og Bydammen kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om erhverv, herunder fastholdelse af eksisterende aktiviteter, f.eks. tankstation, således: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.

Stationsnært blandet boligområde ved Gl. Skolevej.

Kommuneplanramme nr. 3.B9



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder kultur- og fritidsaktiviteter, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. I området er opført etagehusbebyggelse i 2 og 2 ½ etage. Bebyggelsesprocenten for området under eet må for disse bebyggelser ikke overstige 40.
For haveboligområdet mellem Gl. Skolevej og Bydammen gælder: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt beplantning med henblik på at bevare og styrke resterne af landsby- og stationsbymiljø i området omkring Ballerup Kirke.

Stationsnært erhvervsområde ved Ring 4 (Toms)

Kommuneplanramme nr. 3.E1

Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, større fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri og engroshandel, samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse eller indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål.

4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 m2.

5. Det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m3/m2 grundareal. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

6. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for området, under hensyntagen til den eksisterende erhvervsbebyggelse og dennes haveanlæg.

7. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

8. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært centerområde nord for Ballerup Kirke.

Kommuneplanramme nr. 3.C1

Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 500 kvm.

4. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik eller udvalgsvarebutik i denne del af hovedcenteret ikke overstige 500 m2.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse med henblik på at styrke det gamle landsbypræg.

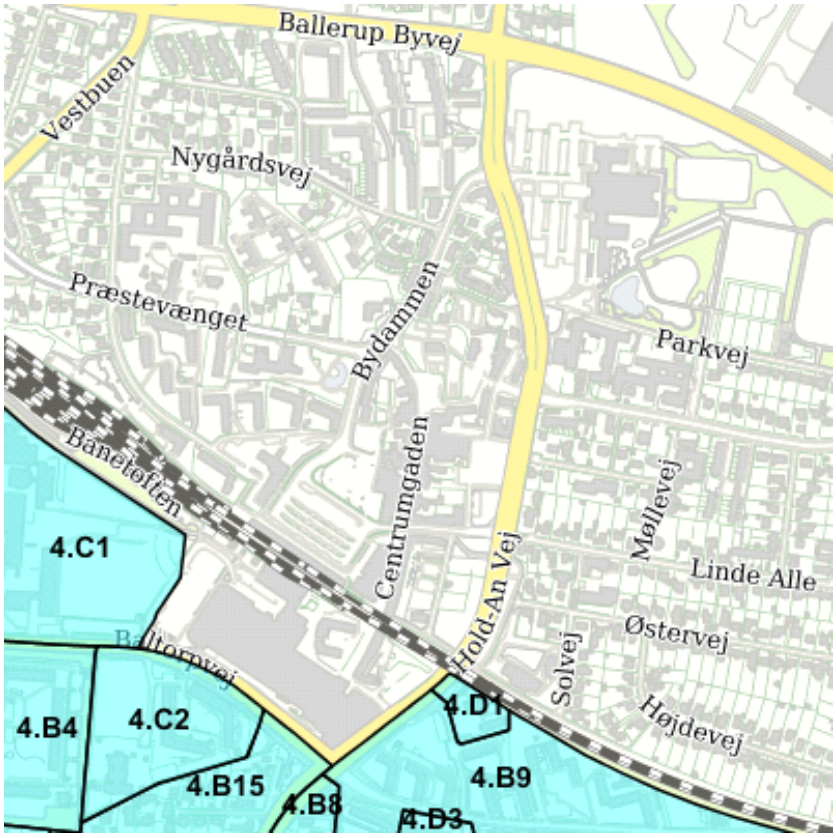
6. Der skal fastsættes bestemmelser, som sikrer en balance mellem bolig- og erhvervsarealer, med henblik på at bevare områdets karakter af boligområde med småerhverv.

7. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer under hensyntagen til områdets beliggenhed i den grønne del af Ballerup Bymidte, og tilknytningen til det sammenhængende grønne strøg fra Lindehaven til Damgårdsparken med forbindelse til bymidtens gågadestrækninger.

8. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

Stationsnært centerområde mellem Ballerup kirke og Linde Allé.

Kommuneplanramme nr. 3.C2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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 m.v.
Del af matr. nr. 12 ab Ballerup By, Ballerup er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 90.
Bebyggelse kan opføres i 1 – 4 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 5 etager.

4. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 7.000 kvm, heraf 2.500 m2 til handel med pladskrævende varer (møbelforretning).

5. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m2, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 m2. I denne del af kommunens hovedcenter kan 2.500 m2 af Ballerup bymidtes samlede detailhandelsramme afsættes til én møbelforretning, der derved kan være større end den for udvalgsvarebutikker normale grænse på 2.000 m2.

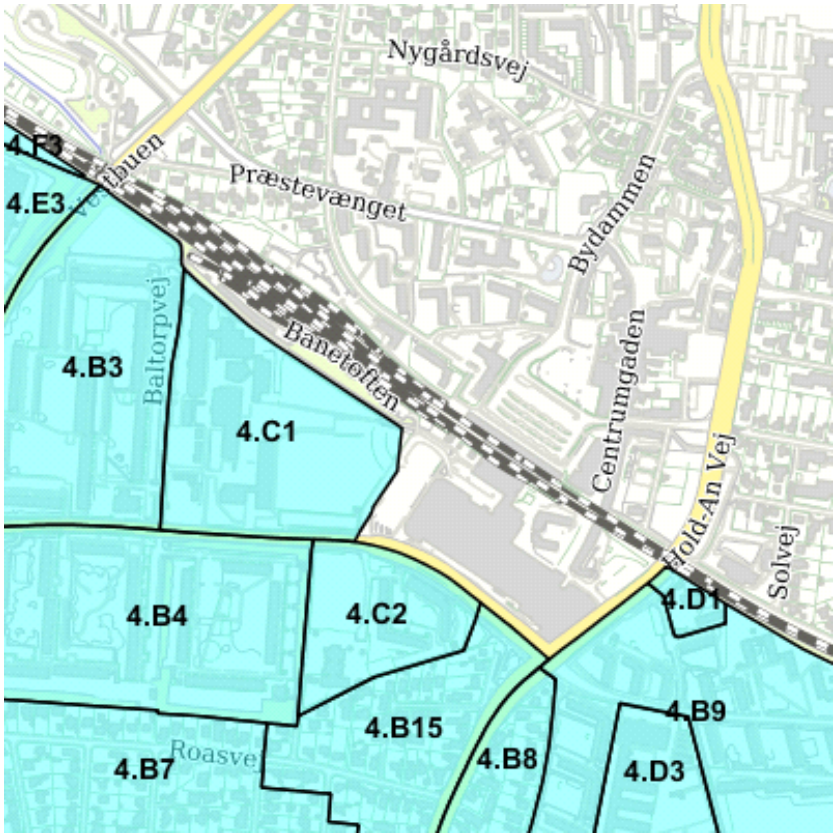
6. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for bymidten eller dele heraf under hensyntagen til de omliggende bebyggelser og byfunktioner.
Bebyggelsen skal placeres og udformes, så der i forhold til omgivelserne opnås en god helhedsvirkning, arkitektonisk og funktionelt. Det er vigtigt, at nybyggeri på bagarealerne langs Centrumgaden tænkes sammen med gaden, så fx ny detailhandel kan være med til at understøtte den eksisterende handel.
Bebyggelse mod Bydammen på en del af de eksisterende parkeringsarealer skal på samme måde tænkes sammen med Centrumgaden og udviklingen omkring
Banegårdspladsen.

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 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.

Stationsnært centerområde mellem Linde Allé og Baltorpvej.

Kommuneplanramme nr. 3.C3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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 m2, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 m2.
I denne del af kommunens hovedcenter kan 10.000 m2 af Ballerup bymidtes samlede detailhandelsramme afsættes til møbelforretninger, der er større end den for udvalgsvarebutikker normale grænse på 2.000 m2. Den maksimale størrelse for den enkelte butik fastsættes til 7.500 m2.

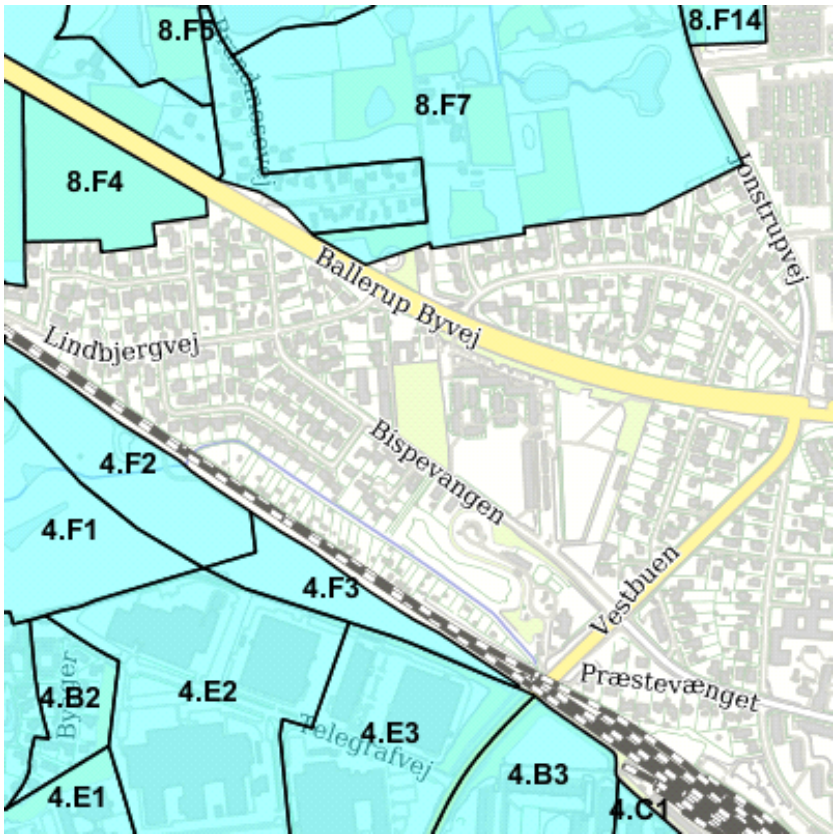
6. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for bymidten eller dele heraf under hensyntagen til de omliggende bebyggelser og byfunktioner.
Bebyggelsen skal placeres og udformes, så der i forhold til omgivelserne opnås en god helhedsvirkning, arkitektonisk og funktionelt. Langs gågaden skal 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 Banegårdspladsn 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.

Gammelgårdsparken.

Kommuneplanramme nr. 3.F1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

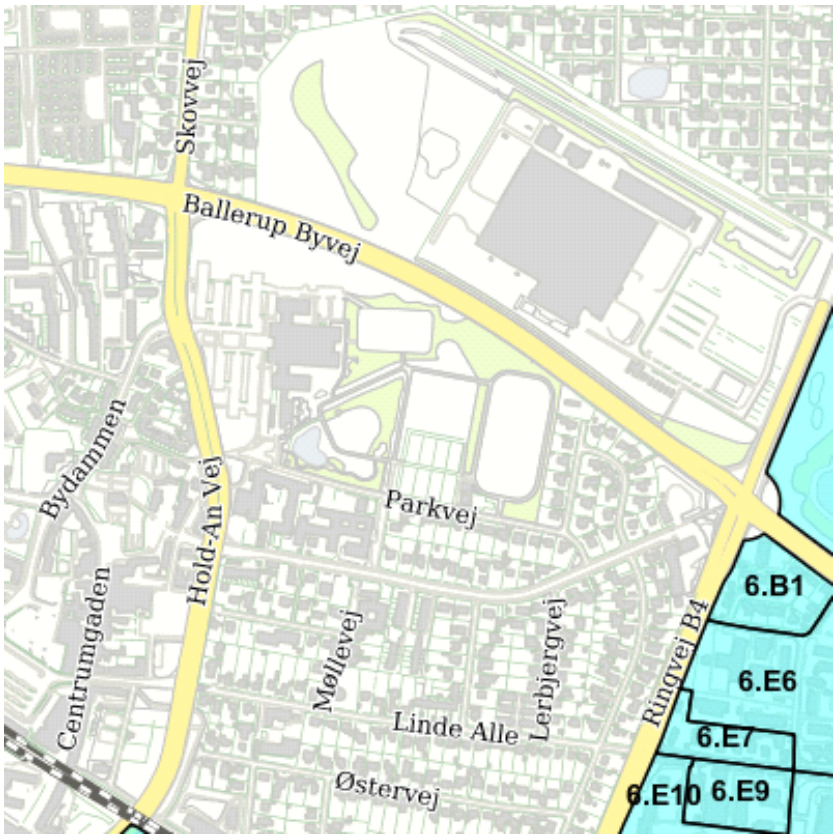
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: grønt område.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller større anlæg.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets disponering og pleje med henblik på at bevare parkens karakter af blandet skovbevoksning med lysåbne partier, herunder den markante trærække mod øst.

Stationsnært grønt område ved Damgårdsparken.

Kommuneplanramme nr. 3.F2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: bypark og idrætsanlæg.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritids- og kulturaktiviteter, herunder klubhus, restauration m.v.
Der kan udlægges areal til parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

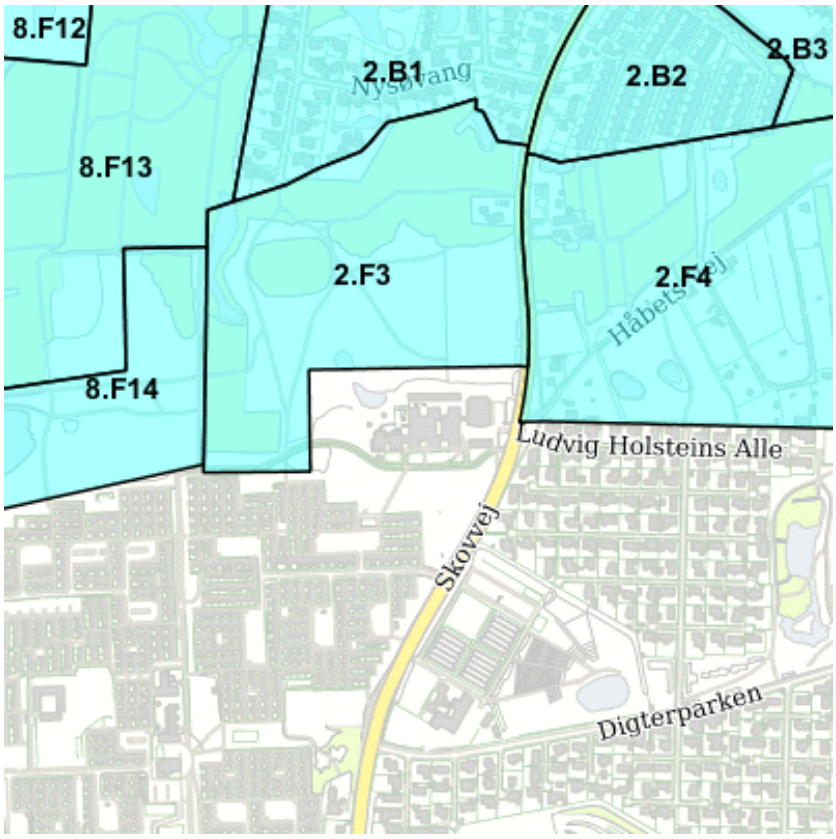
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 20. Bebyggelse skal opføres i 1 - 2 etager.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan, med henblik på at sikre det grønne strøg fra Damgårdsparken til Lindehaven med forbindelse til bymidtens gågadestrækninger.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets beplantning og terrænforhold, herunder afskærmning mod Ballerup Byvej.

Højagerskolen.

Kommuneplanramme nr. 3.D1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

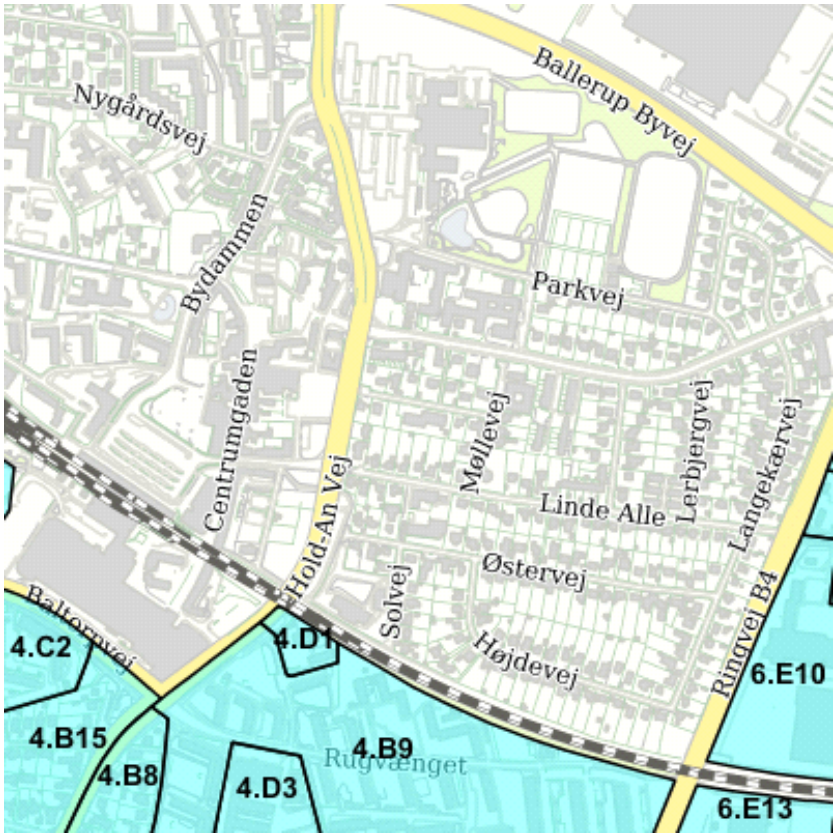
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse samt indretning af friarealer, herunder stier og beplantning, under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til et fredet areal i Hjortespringkilen.

Stationsnært område til offentlige formål: Telefoncentral.

Kommuneplanramme nr. 3.D10



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

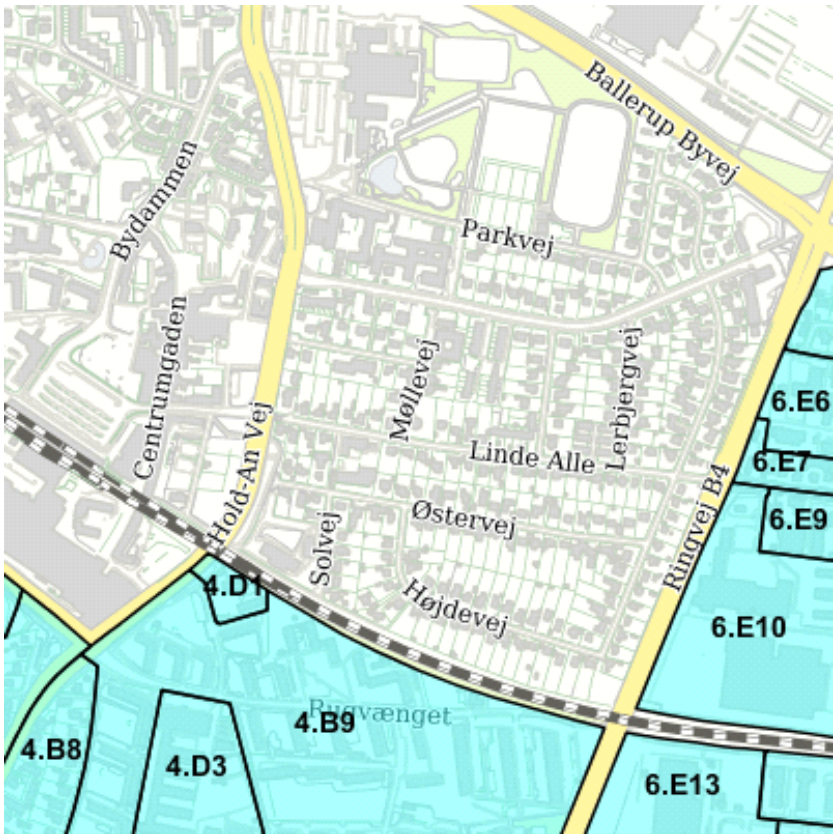
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Området kan benyttes til servicefunktioner og forsyningsanlæg, herunder offentlig administration, teletekniske anlæg samt andre tekniske anlæg, institutioner m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager eller med en sådan højde som det enkelte anlæg måtte kræve.

Stationsnært område til offentlige formål: Vandtårn.

Kommuneplanramme nr. 3.D11



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

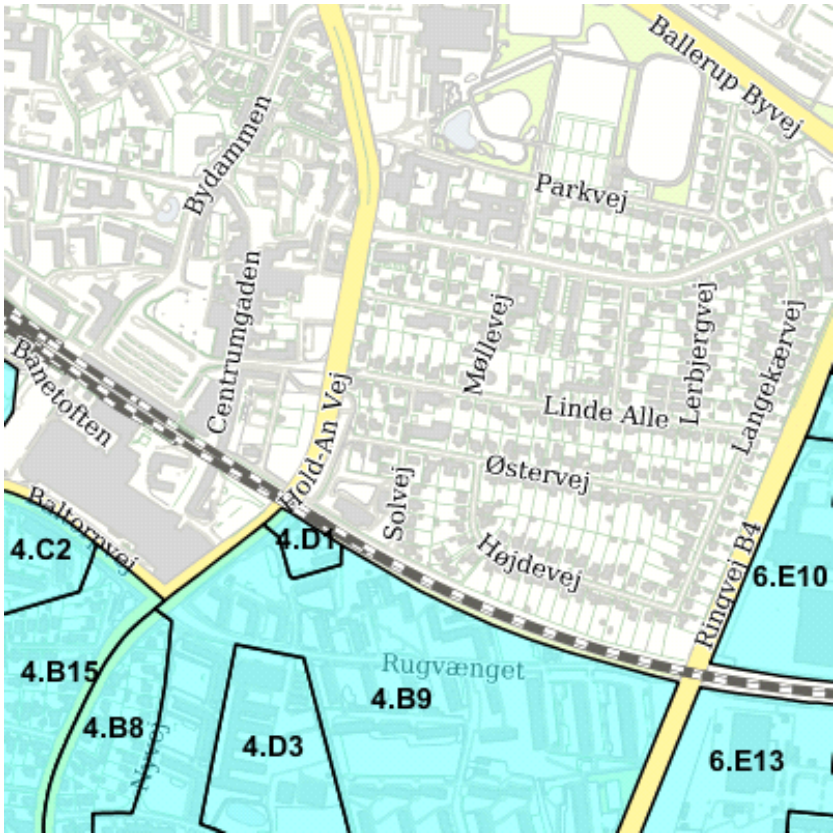
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Området kan benyttes til servicefunktioner og forsyningsanlæg, herunder offentlig administration, vandforsyningsanlæg samt andre tekniske anlæg, institutioner m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager eller med en sådan højde som det enkelte anlæg måtte kræve.

Stationsnært område til offentlige formål: Ballerup Seminarium (tidligere Lindeskolen).

Kommuneplanramme nr. 3.D12



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål samt erhvervs- og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, plejecenter og andre ældreformål samt offentlig administration.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål og erhvervsformål.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 65. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 ½ etage.

Ballerup Rådhus.

Kommuneplanramme nr. 3.D13

Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og serviceformål, herunder rådhus, helsehus, klinikker, institutioner, redningsstation m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål samt liberale erhverv, servicerehverv samt mindre værkstæder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne.
Der kan udlægges areal til offentligt parkanlæg og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.

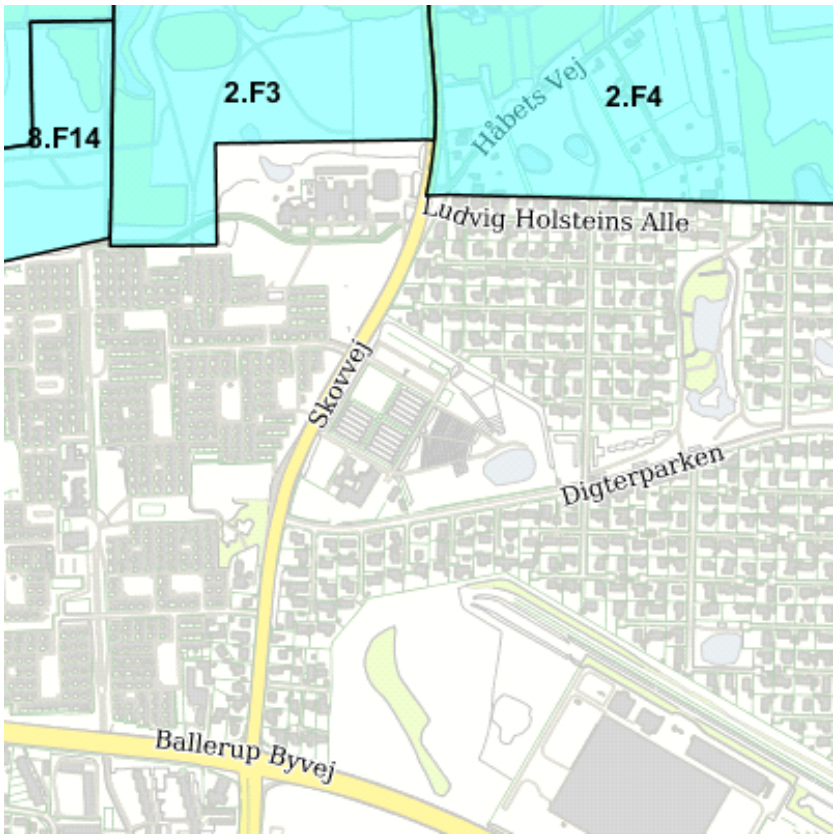
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til rådhusets adgangsforhold og områdets beliggenhed ved bymidten. Der skal fastsættes bestemmelser om etablering af supplerende vejadgang fra Ballerup Byvej.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer, under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til det grønne strøg fra Damgårdsparken til Lindehaven med forbindelse til bymidtens gågadestrækninger.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

Skovvejens kirkegård.

Kommuneplanramme nr. 3.D2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

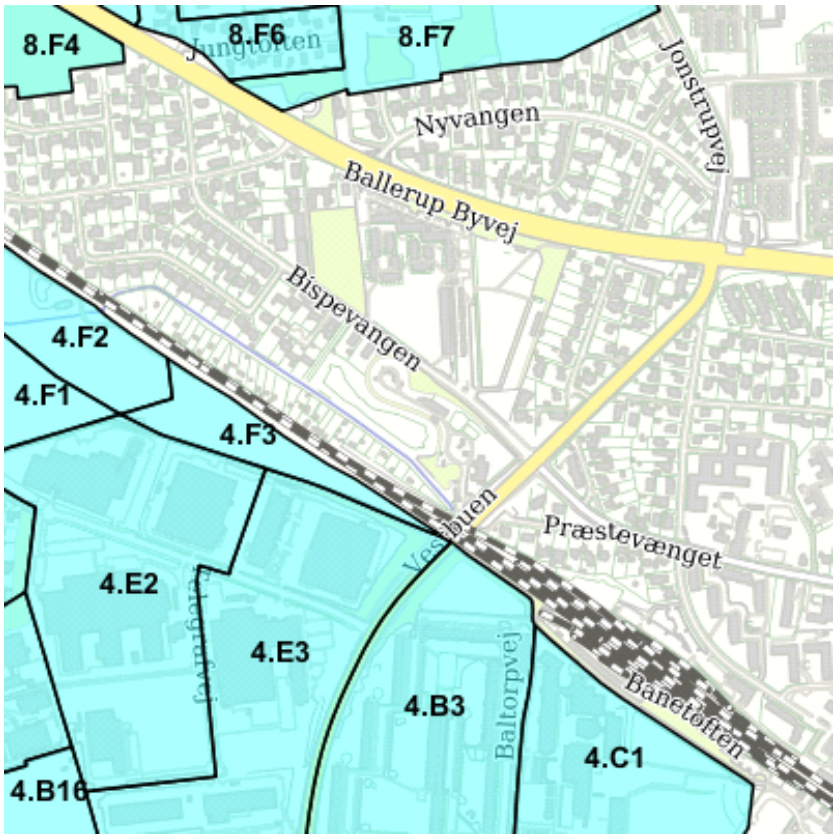
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kapel, krematorium, sognegård m.v.
Der kan udlægges areal til kirkegård, offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om afskærmende beplantning mod boligområdet og langs Skovvej.

Byggelegepladsen Bispevangen.

Kommuneplanramme nr. 3.D3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

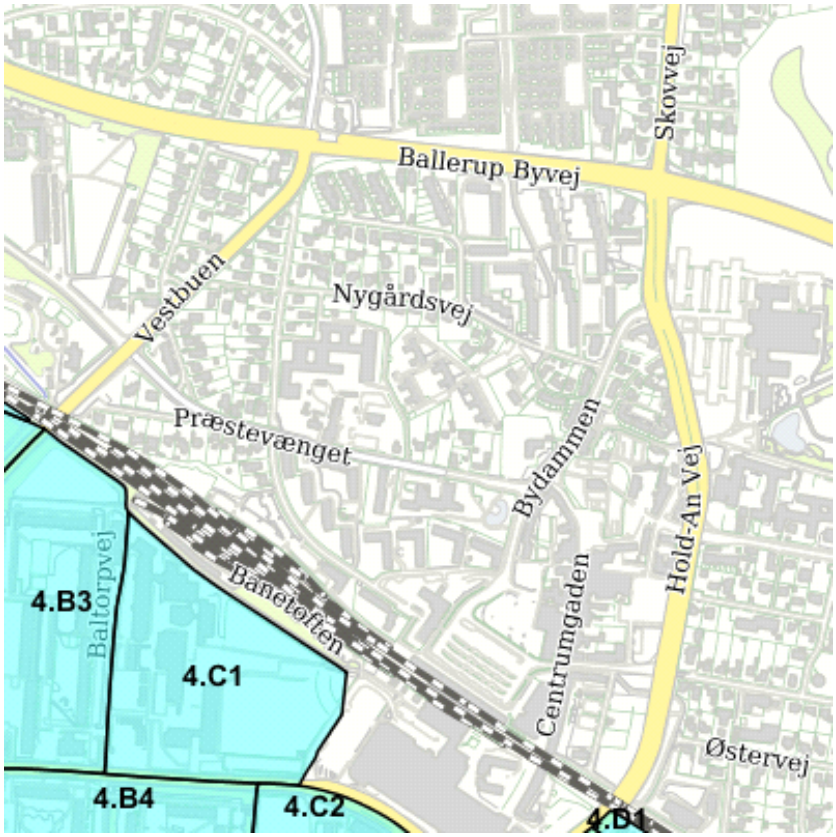
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fritids- og kulturformål, institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
Boligbebyggelse kan opføres som fritliggende parcelhuse eller som tæt-lav bebyggelse i 1 – 2 etager.
Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 kvm., og der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

Stationsnært institutions- og parkområde ved Præstevænget.

Kommuneplanramme nr. 3.D4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

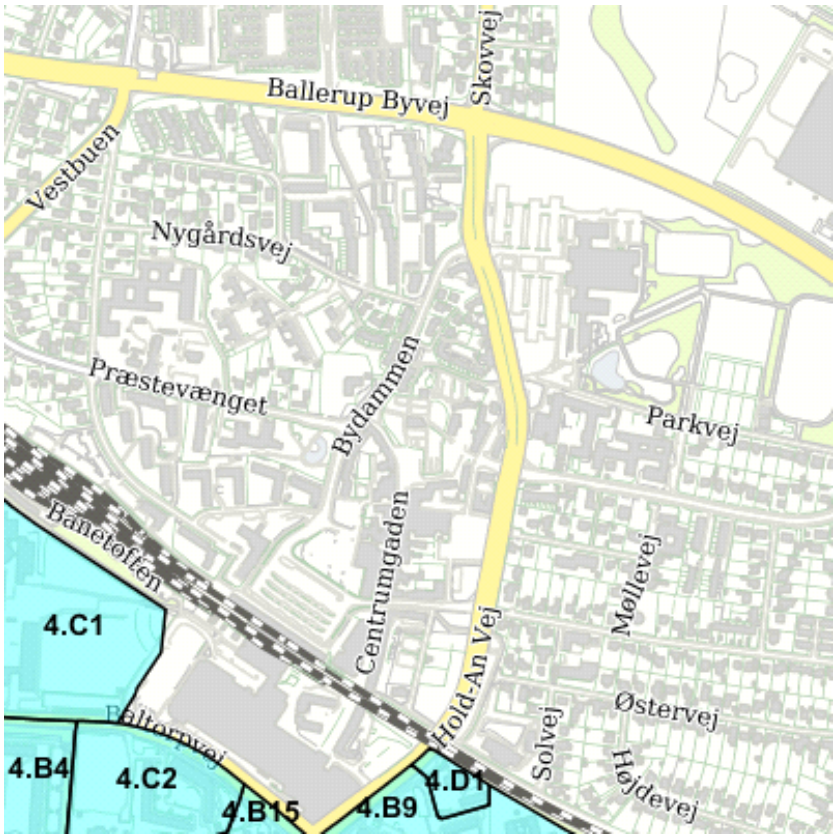
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål samt erhvervs- og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til plejecenter og andre ældreformål, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål og erhvervsformål.
Der kan udlægges areal til offentligt parkanlæg.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandværk mv.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelsen kan opføres i 1 - 3 etager.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse samt indretning og beplantning af et parkområde ved Præstevænget, under hensyntagen til områdets beliggenhed i den grønne del af Ballerup Bymidte og tilknytningen til det sammenhængende grønne strøg fra Lindehaven til Damgårdsparken, med forbindelse til bymidtens gågadestrækninger.

Ballerup Kirke og kirkegård.

Kommuneplanramme nr. 3.D5



Hvad er en kommuneplanramme:

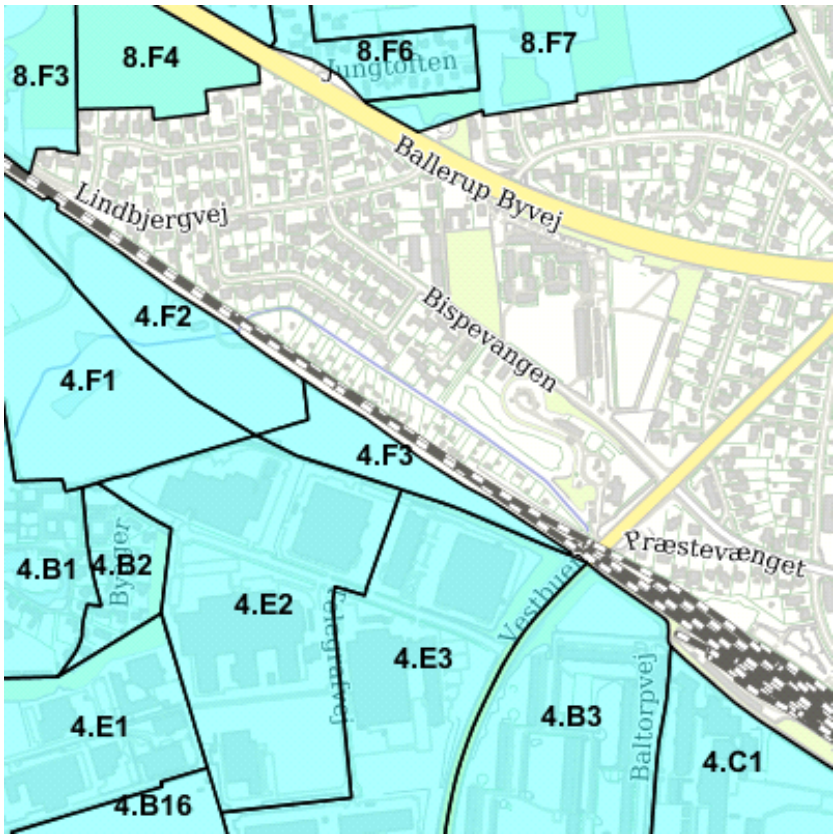
Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Området kan benyttes til kirke og kirkegård.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse der er nødvendiggjort af områdets anvendelse og tager hensyn til kirkens arkitektur og synlighed i omgivelserne.

Baneareal vest for Vestbuen.

Kommuneplanramme nr. 3.D6



Hvad er en kommuneplanramme:

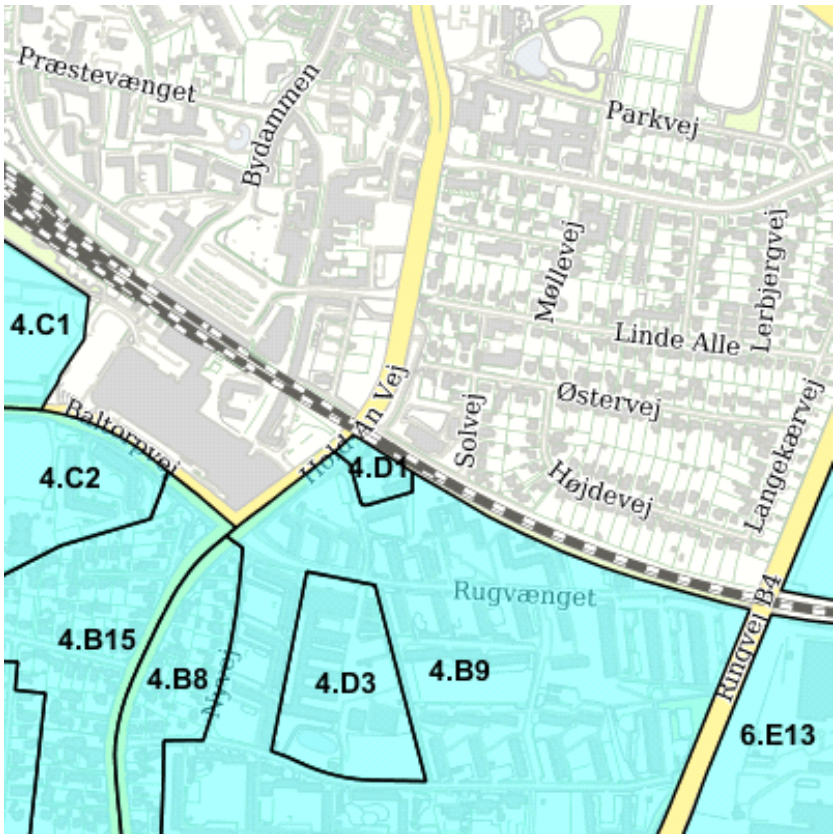
Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til jernbanedrift.

Stationsnært område til offentlige formål ved Solvej.

Kommuneplanramme nr. 3.D7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

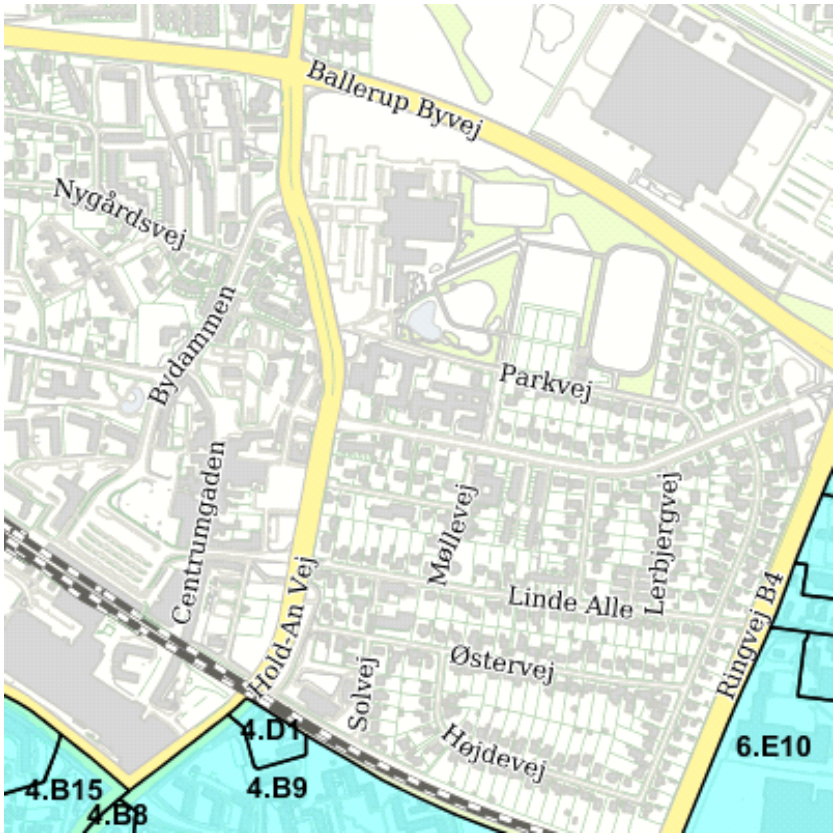
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål samt erhvervs- og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, plejecenter og andre ældreformål samt offentlig administration.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål og erhvervsformål.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

Stationsnært område til offentlige formål ved Gl. Rådhusvej.

Kommuneplanramme nr. 3.D8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til blandet byområde med boliger, offentlige formål samt erhvervsformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boliger, undervisnings-, kultur- og fritidsformål, institutioner, sundhedscenter, plejecenter og andre ældreformål, privat og offentlig administration samt liberale erhverv.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. For arealerne nord for Gl. Rådhusvej må bebyggelsesprocenten for området under eet ikke overstige 100. Bebyggelse kan her opføres i 1 – 4 etager.
Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.

For arealerne syd for Gl. Rådhusvej må bebyggelsesprocenten for området under eet ikke overstige 100. Bebyggelse kan her opføres i 1 – 3 etager.
Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af

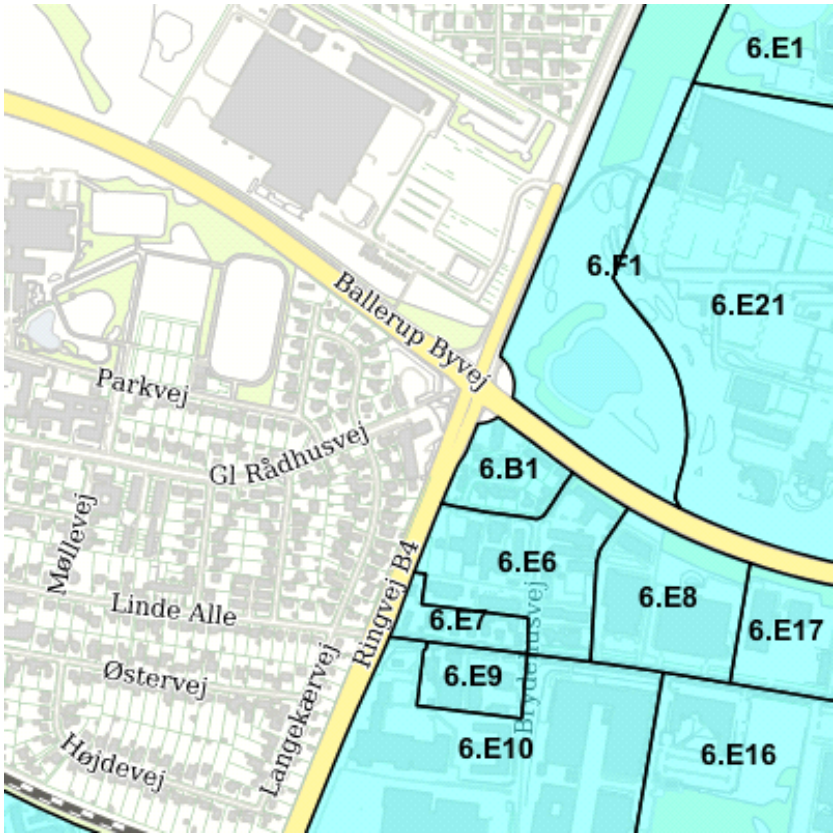
en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Damgårdsparken.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse.

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

Stationsnært område til offentlige formål: Redningstation.

Kommuneplanramme nr. 3.D9



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

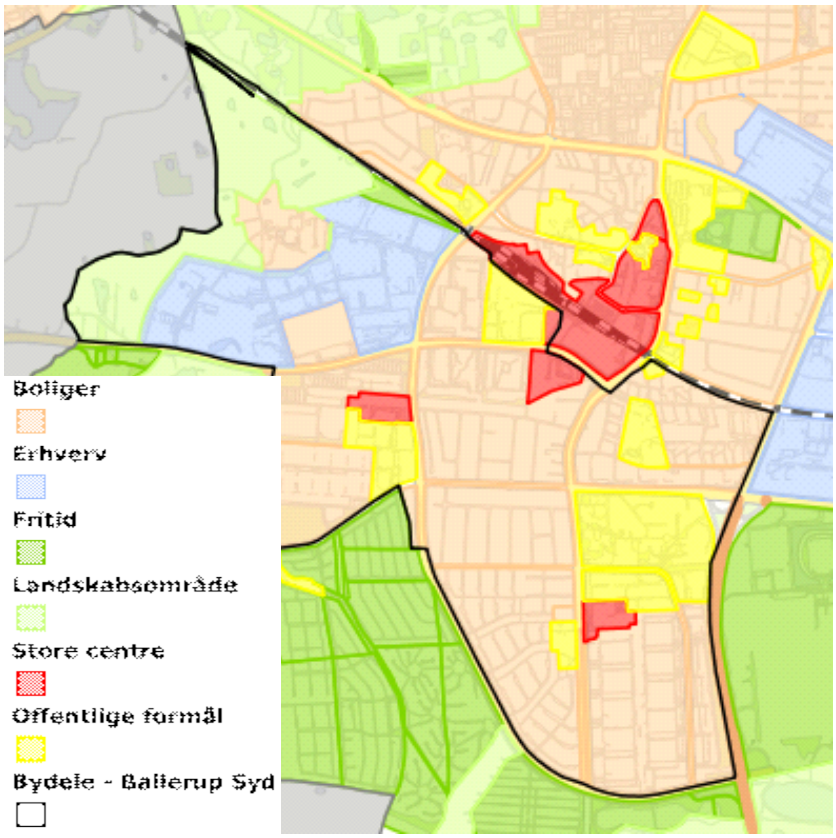
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdernes anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Området kan benyttes til servicefunktioner og forsyningsanlæg, herunder offentlig administration, redningsstation, teletekniske anlæg, vandforsyningsanlæg samt andre tekniske anlæg, institutioner m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til sådanne erhvervsformål, som lader sig indpasse under hensyntagen til det omgivende haveboligområde og områdets særlige adgangsforhold.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager eller med en sådan højde som det enkelte anlæg måtte kræve.

3. Enhver ændring af de eksisterende adgangsforhold til og fra Ring 4 forudsætter tilladelse fra den statslige vejmyndighed: Vejdirektoratet.

Ballerup Syd



Bydelen omfatter ca. 375 ha og afgrænses af jernbanen, Ringvej IV, Sydbuen, kolonihaverne i Ågerup-bydelen, Råmosen, Baltorpvej samt Egedal Kommune. Størstedelen af området har byzonestatus. Kun et mindre område omkring Pederstrup ligger i landzone, ligesom selve landsbyen er fastholdt i landzone.

Kommunens politik om bedre by frem for mere by vil også gøre sig gældende i Ballerup Syd.

En del af bydelen indgår i området for udviklingen af Ballerup Bymidte. I bydelen bliver det specielt Baltoppen med det grønne areal op til banen og Ballerup Centret, hvor der på sigt kommer til at ske noget.

Befolkning og boliger

Udover byggeriet på Baltorpvej 37 A, også kaldet Strædet, hvor der er opført 55 ældreboliger, har der ikke været nævneværdigt boligbyggeri i Ballerup Syd i gennem de sidste 15 år. Befolkningstallet har derfor været konstant. Der er flere planer om fortætningsbyggeri, hvorfor bydelens befolkningstal forventes at stige lidt gennem den kommende planperiode.

Nye boliger vil først og fremmest kunne opføres som led i omdannelser af eksisterende boligbebyggelser. Enten ved tilføjelse af ekstra etage(r) eller ved bebyggelse af eventuelle restarealer, der ikke finder rimelig anvendelse som friarealer for beboerne.

Der har også gennem mange år været planer om at opføre boliger i det nordvestlige hjørne af Grantoften ved parkeringspladsen og bevoksningen mod Råmosen og Baltorpvej. Der har her været skitseret på et boligbyggeri med 46 ældreboliger. Dette projekt er indtil videre indstillet på grund af byggeøkonomien, men det er forsat med i kommunens boligudviklingsplan. Det vil være ideelt, at opføre en del af boligerne som et seniorbofællesskab. En del af arealet ligger i dag i landzone, men for år tilbage er fredningsgrænsen omkring Råmosen justeret, ligesom der gennem regionplanlægningen er der godkendt en zoneændring til boligprojektet.

Ved Kornvænget ligger et friareal, hvor der er planer om at opføre boliger.

For Ellebo-bebyggelsen på Baltorpvej gennemføres i 2013 en international konkurrence om at tilføre bebyggelsen en ekstra etage, som led i en større renoveringsproces.

På boldbane-arealet nord for institutionerne Birkegården og Birkehuset ved Hold-an Vej overfor Hedegårdscentret muliggør en ny lokalplan en mindre udstykning med parcelhuse.

Allerede Kommuneplan 1998 udlagde et boligområde langs den vestlige del af Hold-an Vej på strækningen mellem Hedegårdens Højhus og Sydbuen. Idéen var, og er fortsat, at reducere de meget omfangsrige trafikarealer og gøre det muligt at opføre f.eks. en stribe rækkehuse med små overkommelige haver. En af gevinsterne herved vil være at trafikhastigheden på den lange, lige vejstrækning kan nedsættes.

Bymiljø

For det historiske landsbymiljø i Pederstrup forligger den bevarende Lokalplan 040.

Landsbyens karakteristiske træk, herunder bebyggelser, vej- og stiføringer samt gadekær og beplantning skal bevares, og eventuel ny bebyggelse skal tilpasses landsbymiljøet.

Ballerup Museum, der formidler egnens historie fra oldtid til nutid, har til huse i en af landsbyen gårde.

Erhverv

Ballerup Erhvervspark omfatter ejendommene omkring Telegrafvej, Baltorpvej, Baltorpbakken og Pederstrupvej. Den nye, vestlige del af området mellem Baltorpbakken og Pederstrupvej er næsten fuldt udbygget, og den sidste ledige grund har været udbudt til salg.

Den ældre, østlige del omkring Telegrafvej og hjørnet af Baltorpvej og Vestbuen ligger stationsnært, men uden for det stationsnære kerneområde omkring Ballerup Station. I denne del er der med den seneste lokalplanlægning åbnet mulighed for en vis omdannelse i retning af mere service- og administrationsprægede virksomheder.

I forlængelse heraf udpeges det traditionelle industri- og lagerkvarter til nyt byomdannelsesområde, som over en årrække vil kunne ændres til at rumme mindre miljøbelastende erhverv, offentlige formål samt boliger.

Et tydeligt eksempel på den omdannelse, der kendetegner kommunens traditionelle industrikvarterer, er Atlas-grunden på Baltorpvej. Da den gamle produktionsvirksomheds bygninger ikke kunne finde nye brugere, tog ejeren konsekvensen og fik grunden ryddet og oprenset. Ejerne ønsker i stedet at opføre en blandet boligbebyggelse på grunden. Med kommuneplanen konverteres arealet fra erhvervs- til boligformål.

Handel og service

Bydelen ligger i umiddelbar tilknytning til kommunens hovedcenter i Ballerup Bymidte.

Herudover er der udpeget to bydelscentre og et lokalcenter i selve bydelen.

De store boligbebyggelser Grantoften og Hedeparken har egentlige butikscentre, som i størrelse og indhold nærmer sig bymidterne i Skovlunde og Måløv. Områderne er derfor i kommuneplanen udskilt fra de omliggende boligområder som selvstændige centerområder.

I de to centre fastholdes den maximale størrelse for dagligvarebutikker på 2.000 m2, mens grænsen for udvalgsvarebutikker hæves fra 500 til 1.000 m2. I hvert af de to bydelscentre må det samlede bruttoetageareal til butikker ikke overstige 5.000 m2.

Herudover er butiksområdet ved Baltorpvej udpeget som lokalcenter med næropland i de pågældende etageboligbebyggelser. Der kan her tillades dagligvarebutikker på op til 1.250 m2 og udvalgsvarebutikker på op til 250 m2. Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 1.500 m2.

Med den voksende ældrebefolkning vil der i planperioden sandsynligvis blive behov for endnu et plejecenter i det centrale eller sydlige Ballerup. Der skal derfor i den kommende planlægning findes en egnet og helst stationsnær beliggenhed. Da der ikke umiddelbart findes ledige grunde af en krævede størrelse, vil må placeringen forventes at skulle ske som fortætning af eksisterende bolig- eller institutionsbebyggelse.

Trafik

Vestbuen, Sydbuen, Hold-an Vej, Ring 4, Baltorpvej, Ågerupvej på strækningen fra kommunegrænsen til Vestbuen samt Ballerup Boulevard er udpeget som primære trafikveje.

Ågerupvej mellem Vestbuen og Hold-an Vej, Bueparken samt Magleparken er udpeget som sekundære trafikveje.

Den overordnede, nord-sydgående sti langs Hold-an Vej giver fra bymidten forbindelse til Hareskoven og Vestskoven. Pederstrupstien indgår også i det overordnede stinet. Fra Pederstrup er det tanken, at stien skal videreføres over Tørvesletten til Smørum Parkvej ud for Søndergårds Allé.

Indtil den er anlagt kan Hidtil har man kunne benytte stien langs jernbanen og videre ad Tørveslettevej mod syd. I Pederstrup krydser stien en nord-sydgående forbindelse, der mod nord løber gennem Hjortespringkilen og mod syd via Råmosen fører til kolonihaverne ved Ågerup.

Grøn struktur

Dyrkningen af landzonearealerne omkring Pederstrup landsby fortsættes, således at den åbne grønne karakter bevares. Arealet mellem jernbanen og Pederstrupstien bevares som grønt område, hvorved en grøn kile holdes åben ind mod bymidten.

Omkring erhvervsområdet syd og øst for Pederstrupvej, findes et markant afskærmende beplantningsbælte. Det er vigtigt, af hensyn til landsbyen, at dette beplantningsbælte fastholdes og vedligeholdes. Øst for Pederstrup landsby er beplantningsbæltet mod den ældre del af erhvervsområdet suppleret med en støjvold som yderligere afskærmning.

Nord for Pederstrup landsby fastholdes og styrkes den oprindelige beplantningsstruktur langs Pederstrupvej og øvrige veje som en del af det kulturlandskab, der knytter sig til landsbyen. Disse vej- og stistrækninger indgår som grønne forbindelser og i det fremtidige regionale cykelrutenet mod vest og nord.

Det historiske landsbymiljø i Pederstrup synliggøres, bevares og plejes som et af kommunens kulturelle aktiver. Kulturspor som alléen i Pederstrup og blomsterne i museumshaven er med til at skabe lokal identitet.

Samlet set er det vigtigt at overveje og undersøge muligheden for en mere fælles og koordineret indsats overfor de mange nuværende og potentielle besøgende i området med henblik på at præsentere stedet som et natur- og kulturhistorisk oplevelsescenter for hele familien.

Med Grantoftegård som base drives omfattende landbrug. Mange kommunalt ejede arealer er inddraget i driften, som sker ud fra økologiske principper. Efter aftale varetager Grantoftegård således hovedparten af Kommunens naturpleje. Aktiviteterne indgår i skoleundervisningen, og offentligheden har mulighed for adgang.

På det lavtliggende areal overfor Råmosen friholdes et naturpræget friareal, hvis vådområde indgår i erhvervsområdets system for afledning af overfladevand.

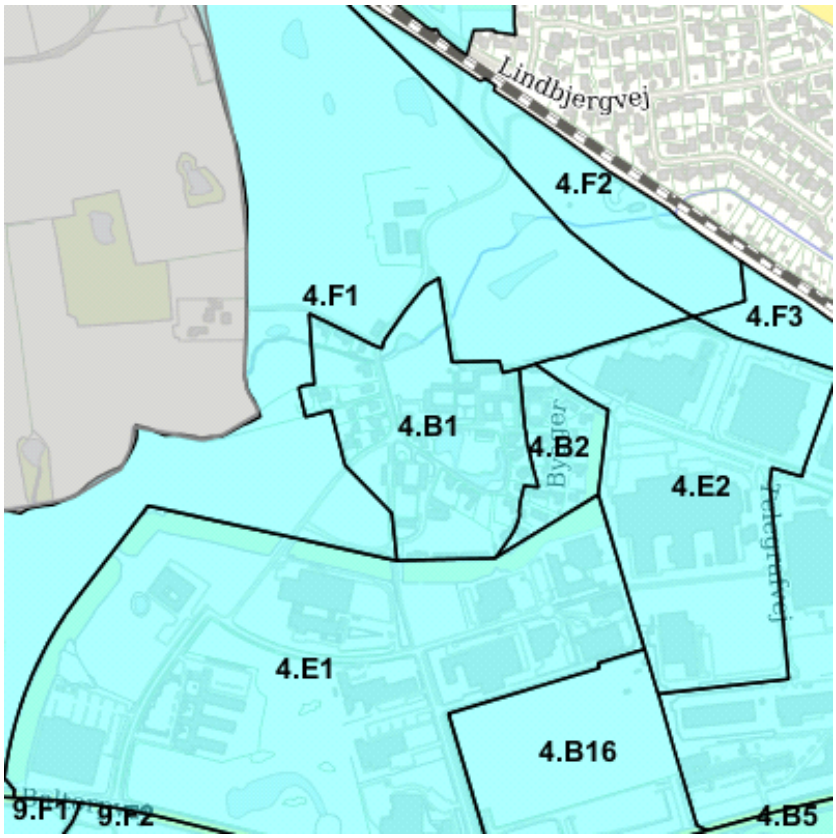
Udnyttelsen af det grønne areal mellem Baltoppen, stationen og Ballerup Centret og arealets sammenhæng med Baltoppen indgår i overvejelserne om bymidtens udvikling.

Idékonkurrencen kom ikke med et egentligt bud, men der vil fortsat være fokus på at få udviklet dette grønne område.

De grønne områder i bydelen består i øvrigt hovedsagelig af de store boligbebyggelsers fælles friarealer. På samme måde bidrager parkkarakteren omkring hospitals- og institutionsområdet mellem Ballerup Boulevard og Magleparken til bydelens grønne struktur.

Pederstrup landsby.

Kommuneplanramme nr. 4.B1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området fastholdes i landzone, og landsbyens særlige karakter bevares.

2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder undervisnings-, kultur- og fritidsaktiviteter samt institutioner og kollektive anlæg, fælleshus m.v., der kan indpasses i området uden at være i konflikt med bevaringsbestræbelserne.
Der skal udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af landbrugsmæssig drift på Grantoftegård.
Der kan under hensyntagen til bevaringsbestræbelserne opføres den for gårdens drift nødvendige bebyggelse.

4. Der kan i forbindelse med den enkelte bolig tillades erhverv, som kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller i konflikt med bevaringsbestræbelserne.

5. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 20. Antallet af boliger må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.

6. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

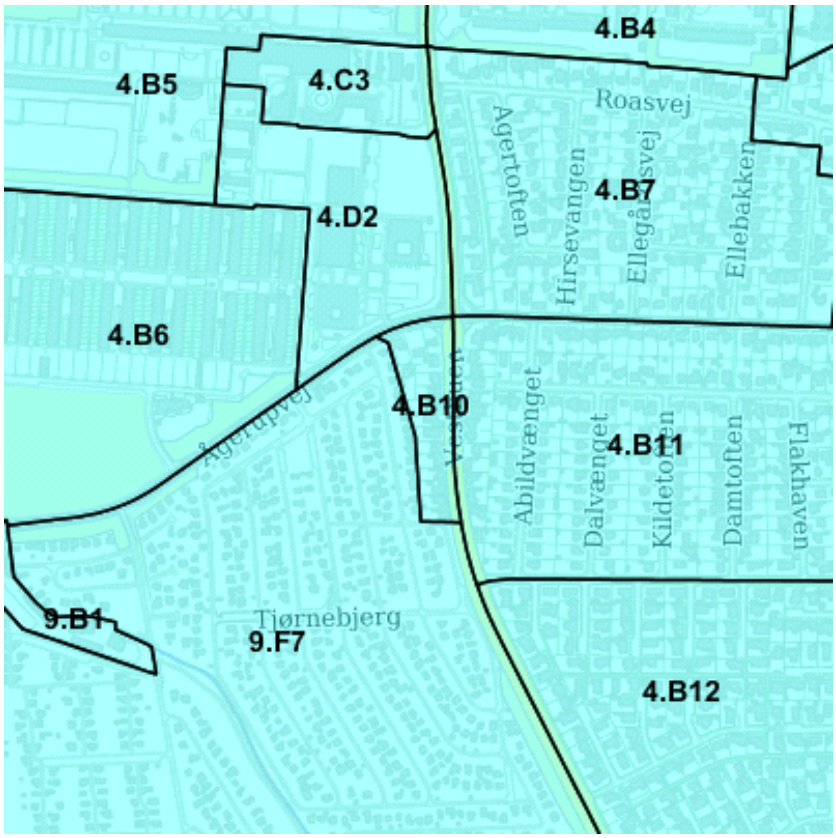
7. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt om

indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder terrænforhold og belysning, med henblik på at bevare landsbyens særlige karakter.

8. Der skal fastsættes bestemmelser om parkering.

Haveboligområde ved Vestbuen.

Kommuneplanramme nr. 4.B10



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

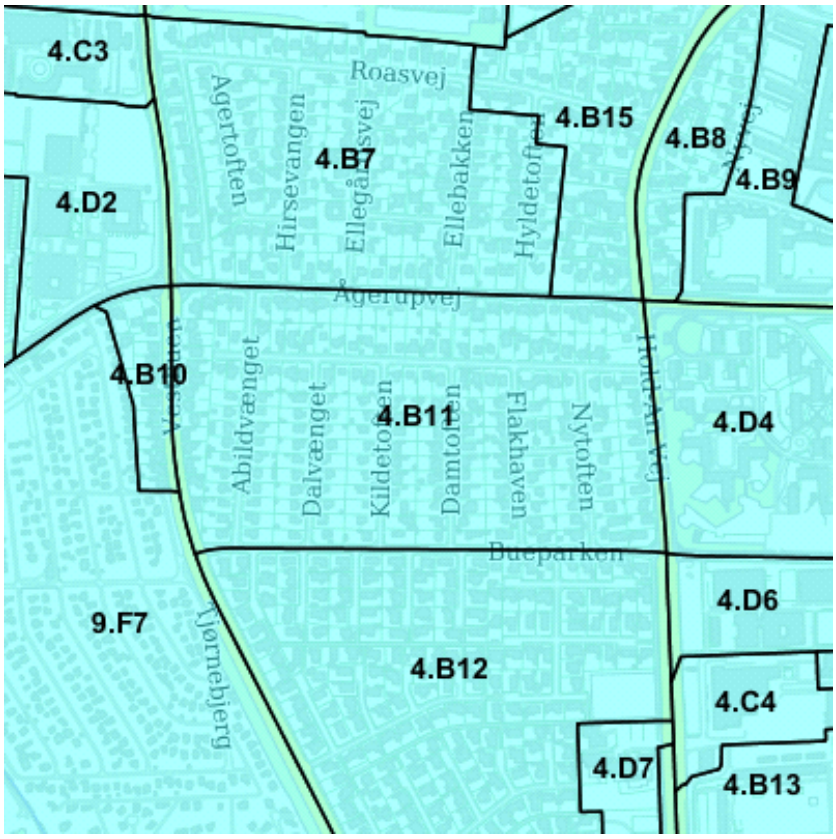
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

Haveboligområde ved Tåregårdsvej.

Kommuneplanramme nr. 4.B11



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

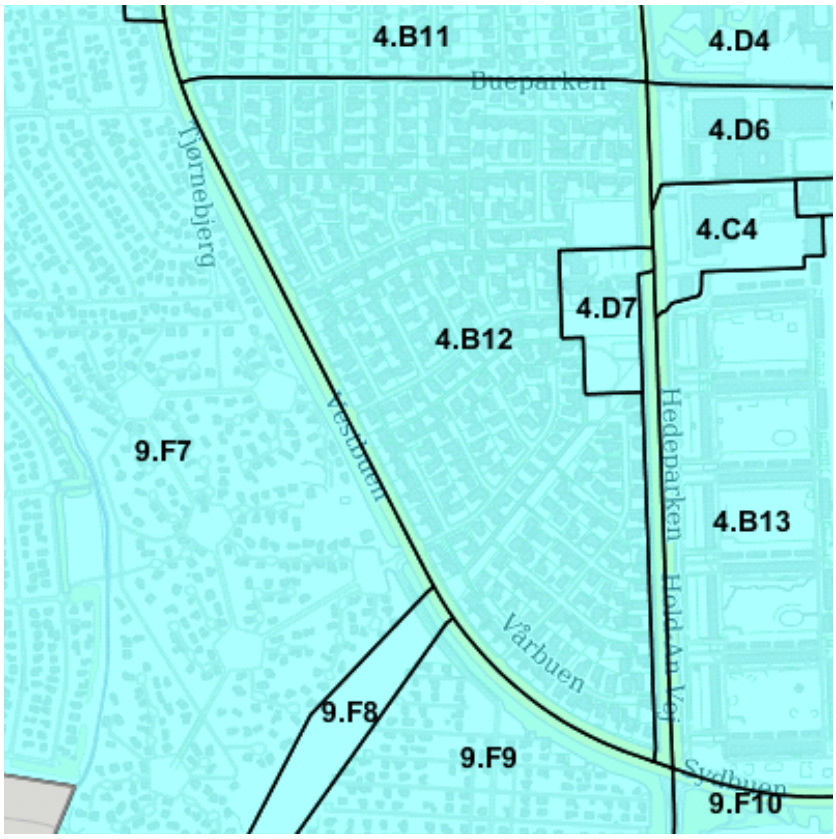
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

Haveboligområde ved Birke- og Brøndgården.

Kommuneplanramme nr. 4.B12



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

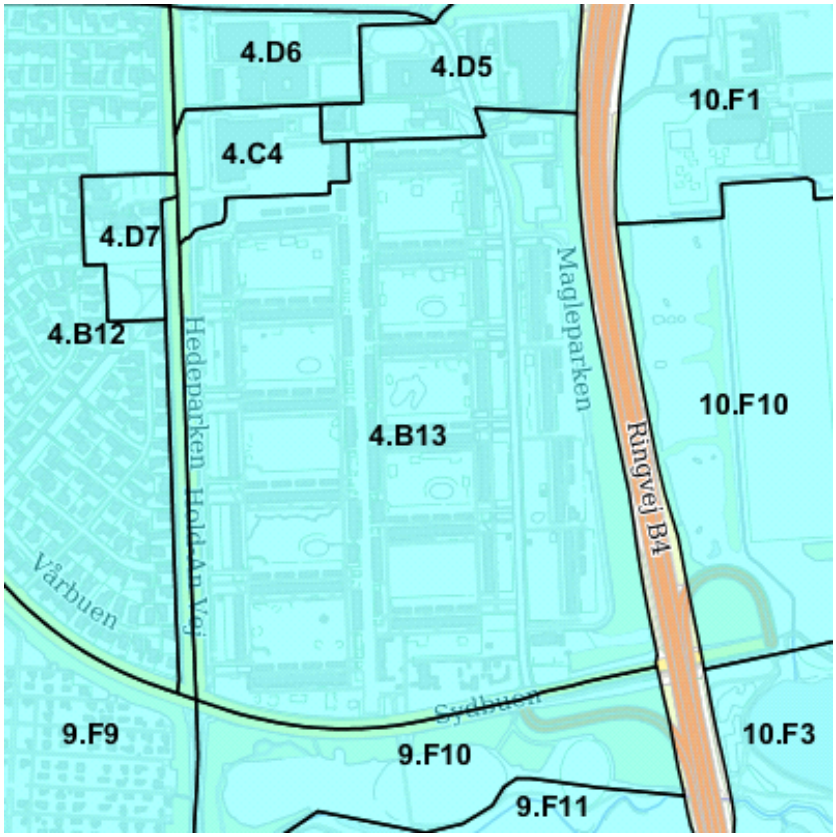
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om opretholdelse af et grønt strøg gennem området med forbindelse til kolonihaveområderne og det åbne land mod sydvest.

Etageboligbebyggelse ved Hedeparken og Magleparken.

Kommuneplanramme nr. 4.B13



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

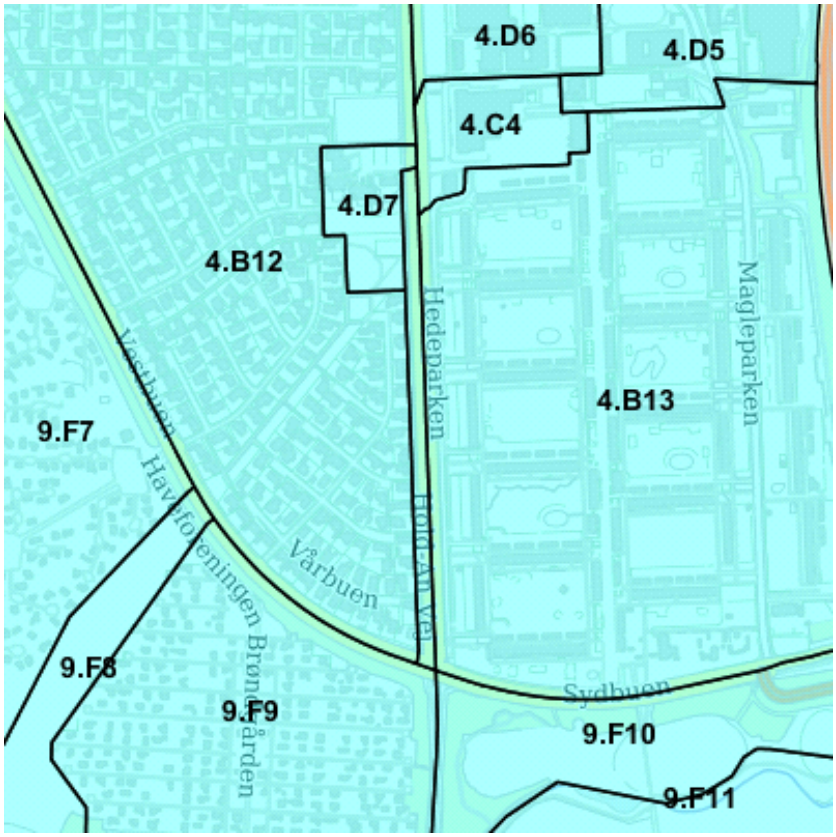
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børne- og ungdomsinstitutioner, varmecentral og fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50.
Bebyggelsen er opført som højhus i 15 etager, centerbebyggelse i 1 etage samt etagehusbebyggelse i 2 – 4 etager.

3. Ny boligbebyggelse kan opføres som tagboliger, som etagehusbebyggelse i 2 - 4 etager eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager.

Nyt haveboligområde omkring Hold-an Vej ved Hedeparken.

Kommuneplanramme nr. 4.B14



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

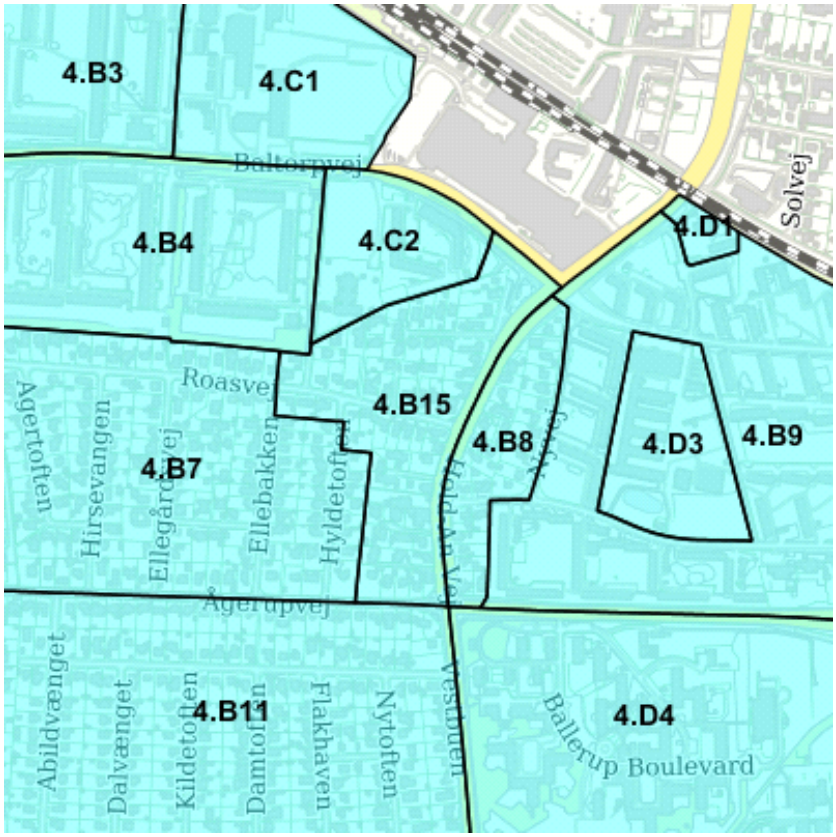
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres et begrænset antal boliger, eventuelt i form af specielle boliger til unge, ældre eller handicappede.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitutioner, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.
Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage samt som tæt-lav bebyggelse eller etagehusbebyggelse i 1 - 2 etager.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, hvori der redegøres dels for omlægningen af trafikforholdene ved inddragelse af vejareal til boligformål, dels for boligernes støjbeskyttelse.

Stationsnært haveboligområde ved Vestermarken og Roasvej.

Kommuneplanramme nr. 4.B15



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

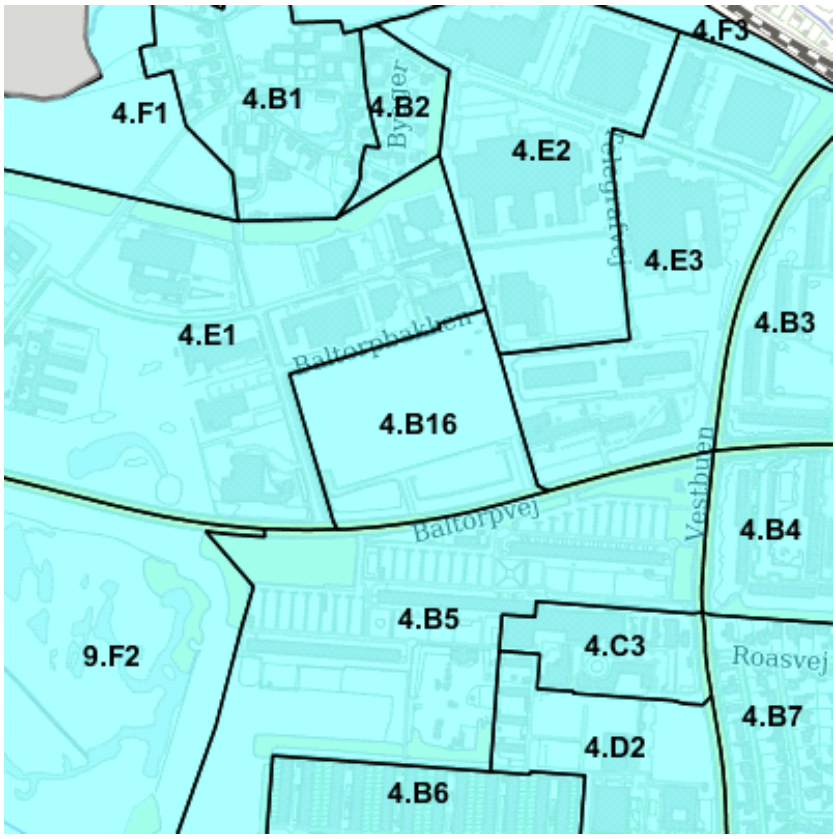
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan langs Hold-an Vej opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Der kan ved fastsættelse af bestemmelser for erhverv i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan da opføres i 1 – 2 etager.

Atlas

Kommuneplanramme nr. 4.B16



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder fælleshuse m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må til parcelhuse ikke overstige 30 og til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 45. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager.

3. Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Området vejbetjenes fra Baltorpvej.

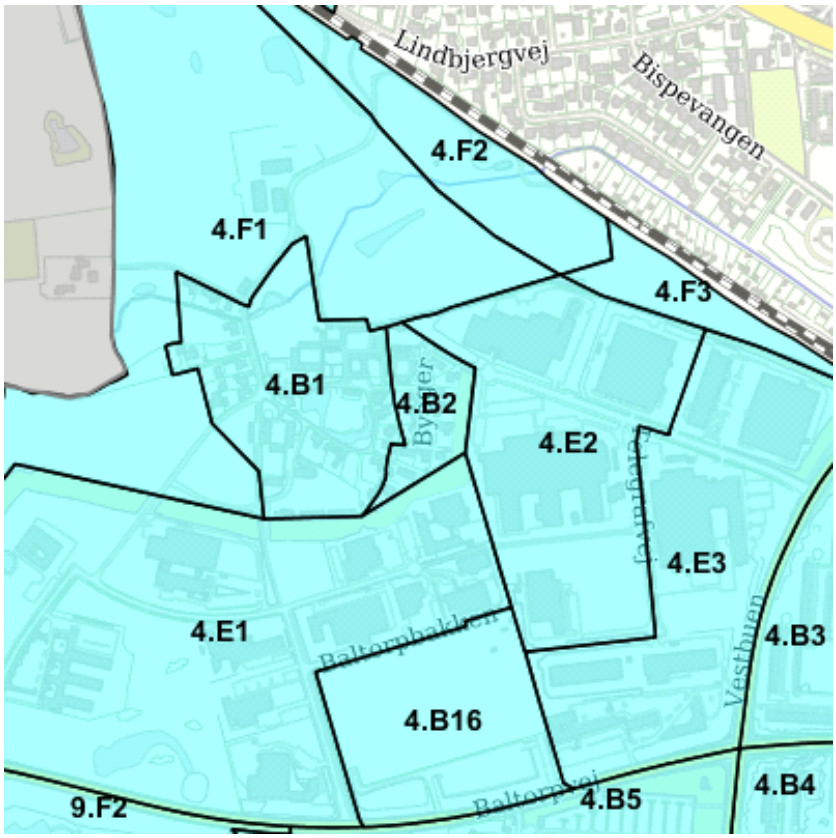
5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, der skal understøtte det lokale fællesskab og udnytte udsigten fra den højtliggende grund over Råmosen.
Bebyggelsen skal placeres omkring en ringformet adgangsvej.

6. Der skal fastsættes bestemmelser om støjbeskyttelse af områdets boliger og opholdsarealer. Der kan fastsættes bestemmelser om hegning og beplantning med henblik på at skærme i forhold til

erhvervsmæssig aktivitet på naboarealer.

Haveboligområde ved Pederstrup.

Kommuneplanramme nr. 4.B2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

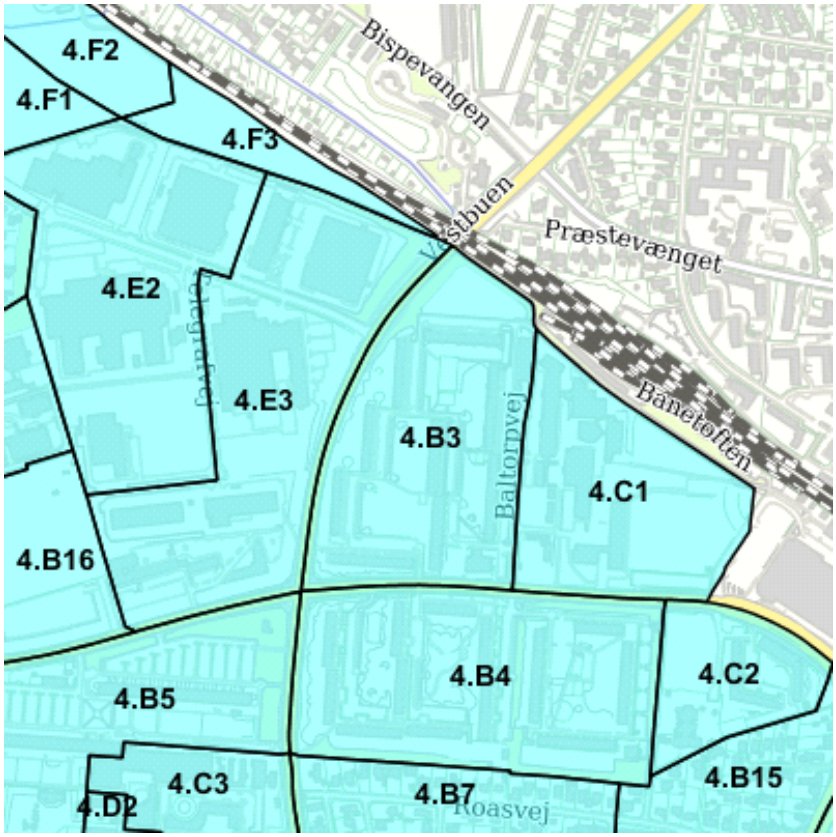
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25. Antallet af boliger må ikke overstige 30. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 m2.

3. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt indretning og beplantning af friarealer, skal ske på baggrund af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til Pederstrup landsby.

Stationsnær etageboligbebyggelse nord for Baltorpvej.

Kommuneplanramme nr. 4.B3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

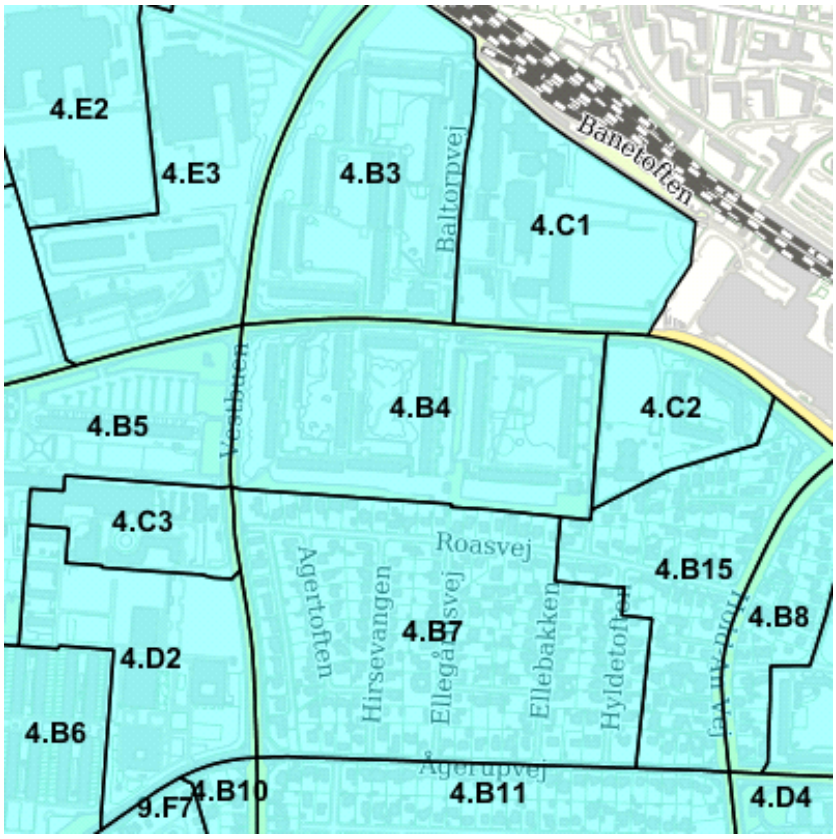
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan ved Baltorpvej endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 4 etager. Ny bebyggelse kan opføres som tagboliger.
Bebyggelse til butikker og mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere kan opføres i 1 etage.

3. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 500 kvm.
Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.000 m2 + op til 200 m2 personalerum, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 250 m2.

Stationsnær etageboligbebyggelse syd for Baltorpvej.

Kommuneplanramme nr. 4.B4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

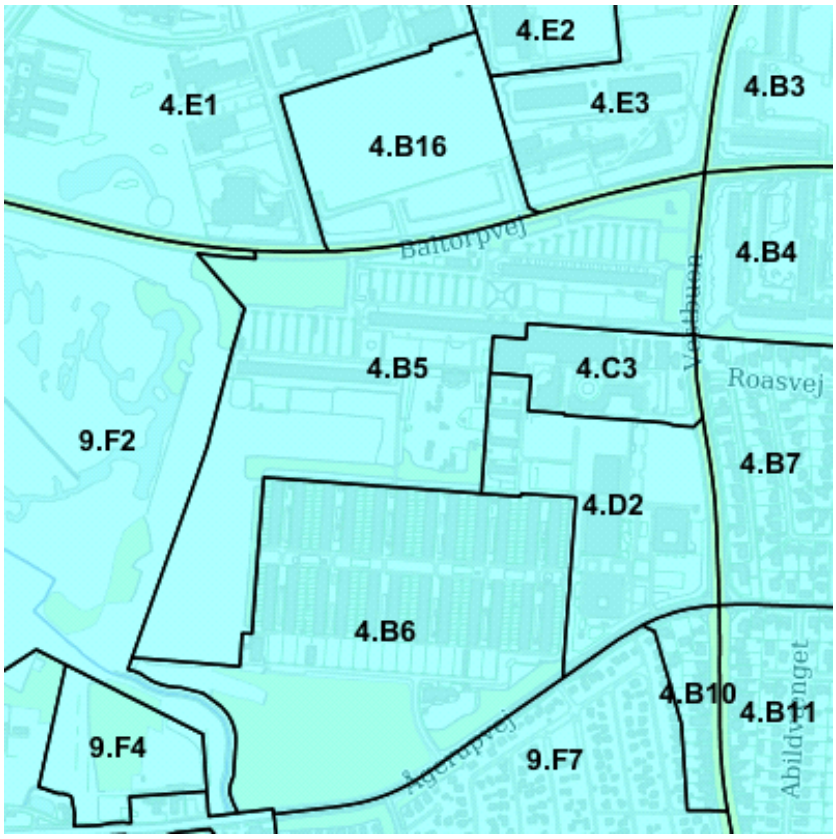
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 4 etager. Ny bebyggelse kan opføres som tagboliger.
Bebyggelse til mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere kan opføres i 1 etage.

Etageboligbebyggelsen Grantoften.

Kommuneplanramme nr. 4.B5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

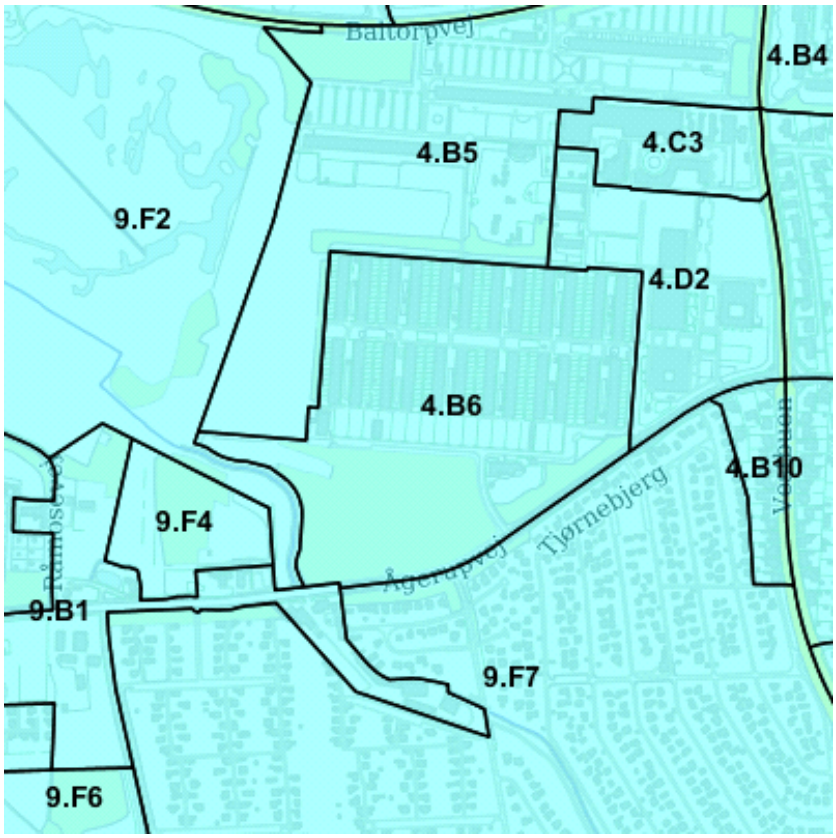
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder beboerhotel, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 8 etager. Ny bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager eller som tagboliger.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til de fredede arealer omkring Råmosen.

Haveboligbebyggelsen Grantofteparken.

Kommuneplanramme nr. 4.B6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fritidsformål, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

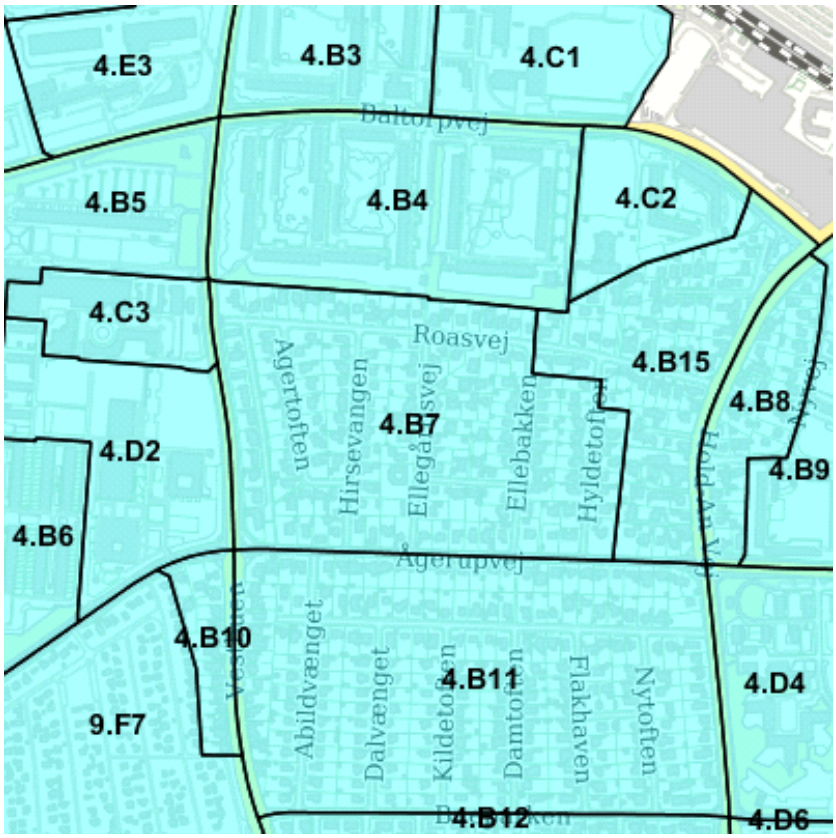
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 30. Boligbebyggelsen er opført som rækkehuse i 2 etager. Bebyggelse til andre formål kan opføres i 1 etage.

3. Der kan inden for området opføres flere boliger på hver parcel.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til de fredede arealer omkring Råmosen.

Haveboligområde ved Roasvej.

Kommuneplanramme nr. 4.B7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

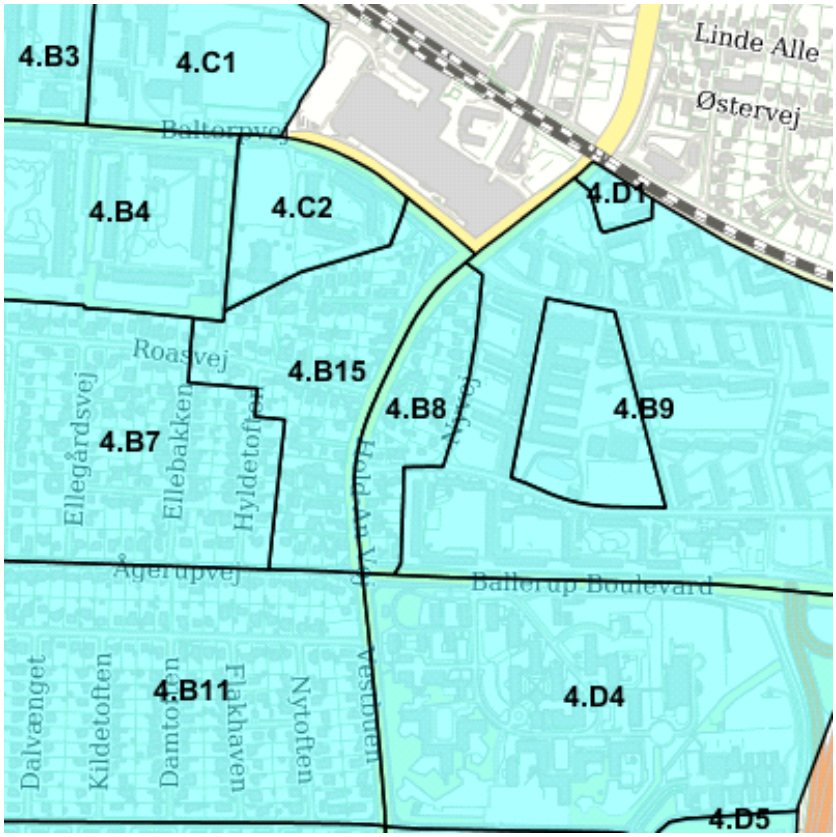
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

Stationsnært haveboligområde mellem Hold-an Vej og Nyvej.

Kommuneplanramme nr. 4.B8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

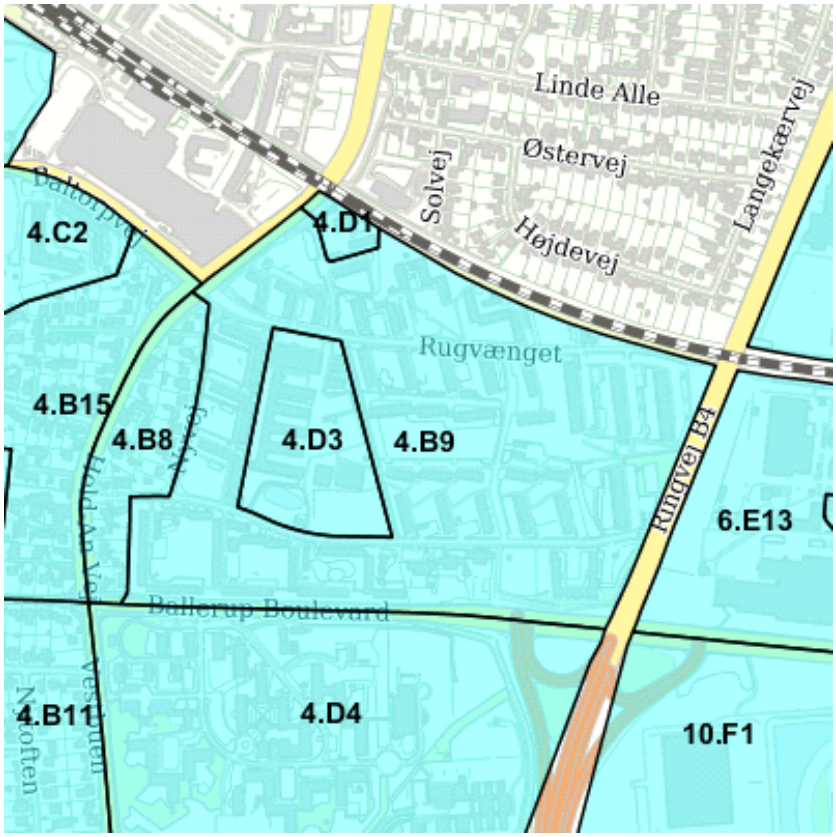
2. For ejendomme langs Hold-an Vej kan der fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.

3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

4. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

Stationsnært etageboligområde ved Rugvænget og Kornvænget.

Kommuneplanramme nr. 4.B9



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

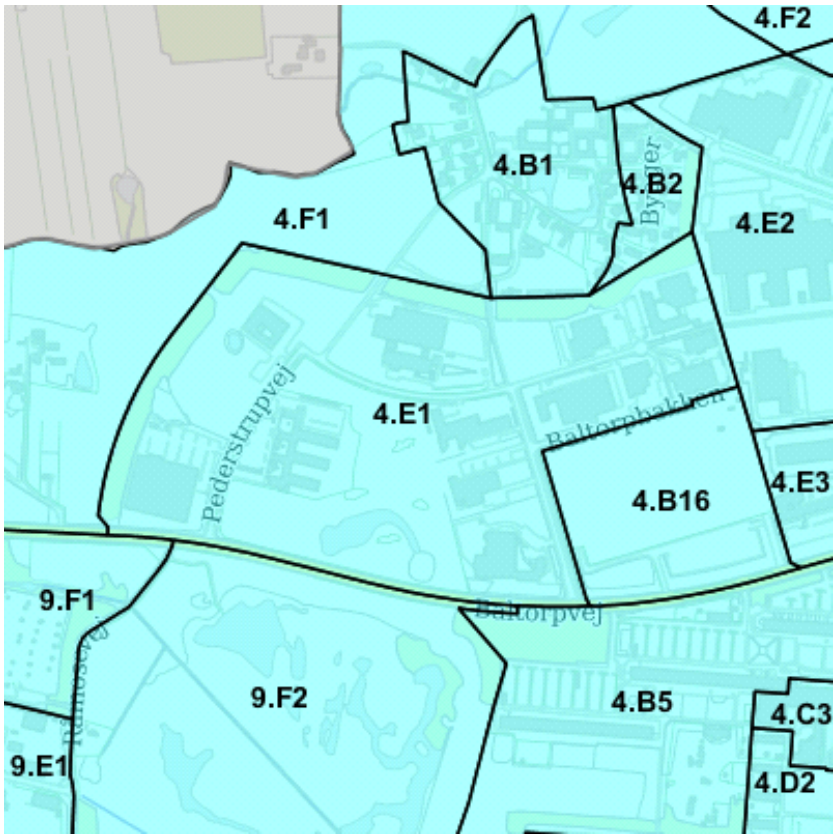
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan endvidere indenfor området tillades opretholdt handels- og servicefunktioner til områdets daglige forsyning.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 2 - 4 etager.

Erhvervsområde mellem Pederstrup og Baltorpvej.

Kommuneplanramme nr. 4.E1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v. til offentlige formål samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til handels- og servicevirksomhed samt let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig fremstillingsvirksomhed i området eller dele heraf.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 7.500 m2.

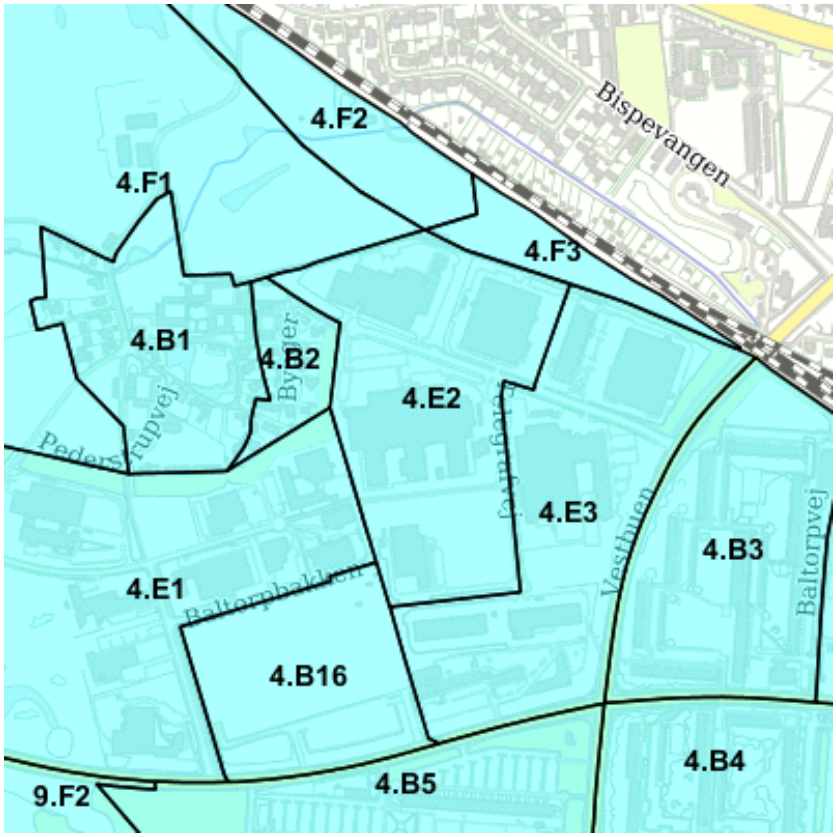
5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets terræn og beliggenheden mellem Råmosen og Pederstrup landsby.

6. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder om beplantningsbæltet mod de åbne landzonearealer.

7. Efter landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2013) kan der ikke, i områder beliggende mere end 1.200 m fra en station, etableres byggeri til kontorerhverv større end 1.500 etagemeter.

Stationsnært erhvervsområde ved Telegrafvej og Baltorpvej.

Kommuneplanramme nr. 4.E2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår i et byomdannelsesområde omfattende hidtidige erhvervsejendomme omkring Telegrafvej og på Baltorpvej.
Områdets anvendelse fastlægges til et integreret bykvarter, hvori der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, erhvervsformål, offentlige formål samt fritidsformål.
Efter en samlet tidsfølgeplan for områdets omdannelse fra erhvervsområde til et mere funktionsintegreret byområde kan der tillades opførelse eller ind retning af bebyggelse til boligformål, administrations- og servicevirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse i området eller dele heraf.

2. På kort sigt opretholdes anvendelsen af områdets nordlige del til erhvervsformål, større fremstillings- og lagervirksomhed m.v., samt til offentlige formål: erhvervsuddannelse m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri og engroshandel, samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I områdets sydlige del kan der opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed samt til undervisning, institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at intentionen med områdets omdannelse forhindres.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til

egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse i området eller dele heraf.
Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til fremstillings- og lagervirksomhed, der kan overholde de som følge af omdannelsen skærpede miljøkrav.
Der kan fastsættes bestemmelser om kravene til en samlet plan for områdets omdannelse og modernisering, herunder de miljømæssige vilkår for omdannelse af de eksisterende industriejendomme.
Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 m2.

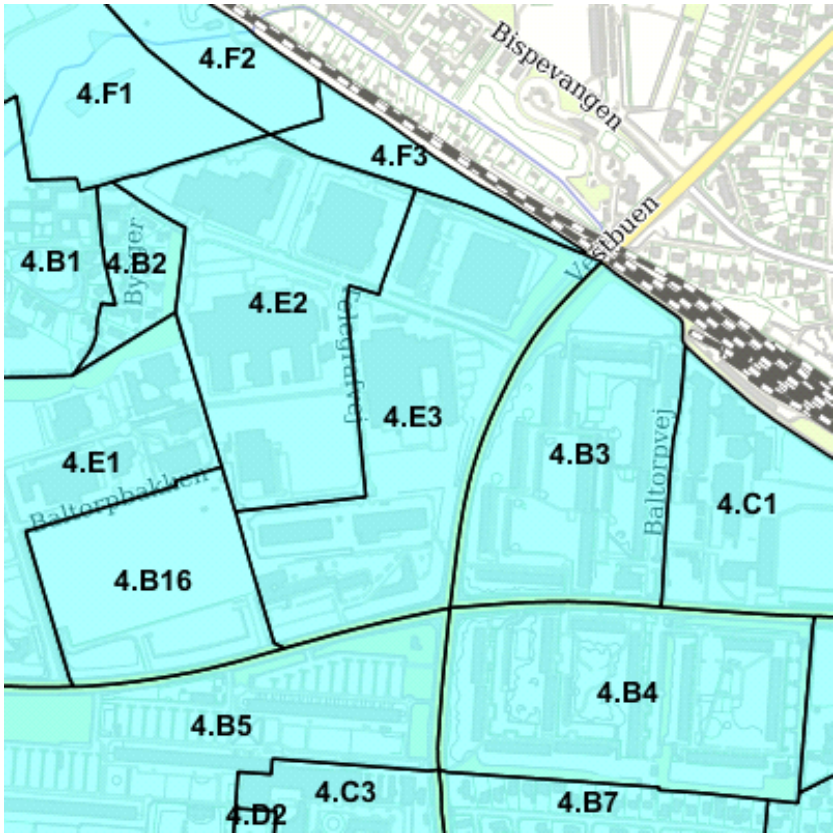
5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
Boliger kan opføres som etageboligbebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til Pederstrup landsby og landskabskilen langs Pederstrupstien.

7. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde ved Vestbuen og Baltorpvej.

Kommuneplanramme nr. 4.E3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår i et byomdannelsesområde omfattende hidtidige erhvervsejendomme omkring Telegrafvej og på Baltorpvej.
Områdets anvendelse fastlægges til et integreret bykvarter, hvori der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, erhvervsformål, offentlige formål samt fritidsformål.
Efter en samlet tidsfølgeplan for områdets omdannelse fra erhvervsområde til et mere funktionsintegreret byområde kan der tillades opførelse eller indretning af bebyggelse til boligformål, administrations- og servicevirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse i området eller dele heraf.

2. På kort sigt opretholdes anvendelsen af området til erhvervsformål, større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v. til offentlige formål samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til handels- og servicevirksomhed samt let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til undervisning, institutioner, forenings- og

menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at området ændrer karakter.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til fremstillings- og lagervirksomhed, der kan overholde de som følge af omdannelsen skærpede miljøkrav.
Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse i området eller dele heraf.
Der kan fastsættes bestemmelser om kravene til en samlet plan for områdets omdannelse og modernisering, herunder de miljømæssige vilkår for omdannelse af de eksisterende industriejendomme.
Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 m2.

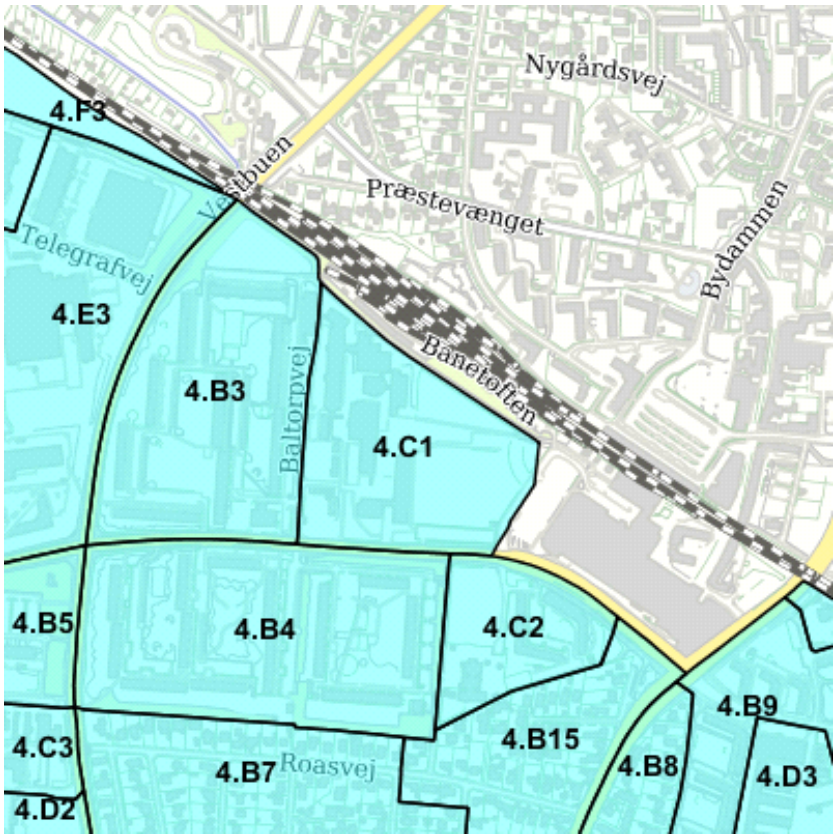
5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 85. Bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn. Produktions- og lagerhaller må dog ikke gives en facadehøjde på mere end 12 m.
Boliger kan opføres som etageboligbebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til landskabskilen langs Pederstrupstien.

7. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært centerområde ved Baltoppen.

Kommuneplanramme nr. 4.C1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, boliger, administration, liberale erhverv og lignende erhverv, der lader sig indpasse uden gene for omgivelserne.
Området kan derimod ikke anvendes til detailhandel.
Del af matr.nr. 1 no, Ballerup By, Pederstrup er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser.
Der skal udlægges areal til offentligt parkareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.

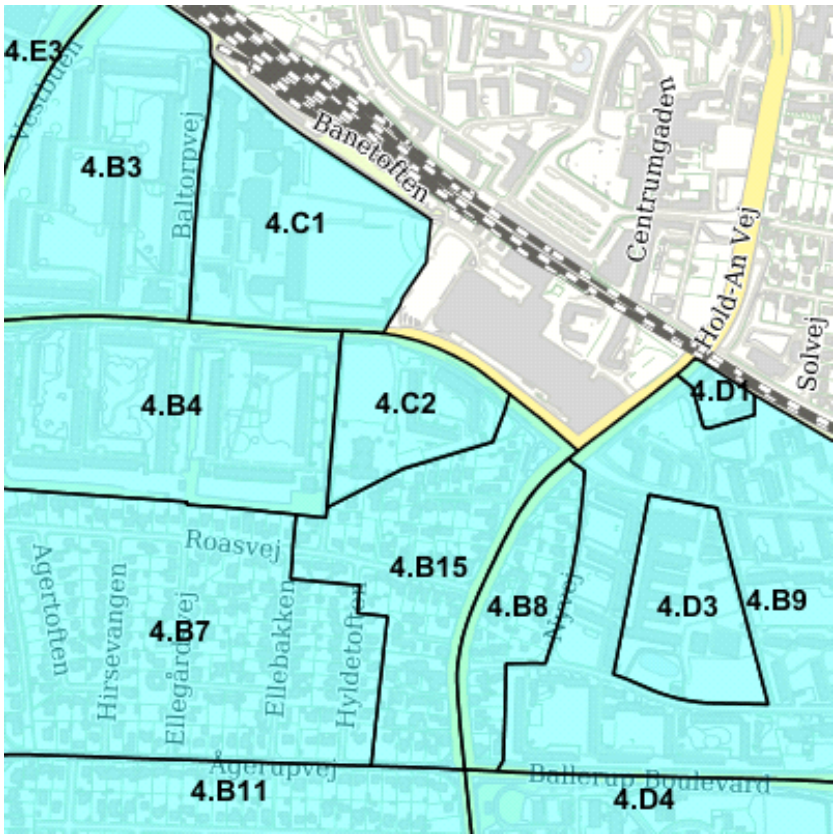
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til kulturhuset og områdets beliggenhed ved bymidten.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer, under hensyntagen til områdets betydning for kommunens kulturaktiviteter og som rekreativt samlingssted for kommunens borgere.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

Stationsnært centerområde ved Baltorpvej.

Kommuneplanramme nr. 4.C2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, samt offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, ældreformål, fælleshus m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 4 etager.
Ny bebyggelse til boliger, institutioner og mindre fællesanlæg for områdets beboere kan mod Baltorpvej opføres i 4 etager, og i øvrigt i 1 - 3 etager.

3. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 500 kvm.

4. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik eller udvalgsvarebutik i denne del af hovedcentret må ikke overstige 1.000 m2.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer.

Bydelscentret i Grantoften.

Kommuneplanramme nr. 4.C3

Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bydelscenter, og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, samt offentlige formål og kollektive anlæg, herunder ældreformål, beboerhotel, informationsbutik, fælleshus m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, herunder tankstation ved Vestbuen.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 65. Bebyggelsen er opført som centerbebyggelse i 1 etage samt boligbebyggelse i 3 etager.

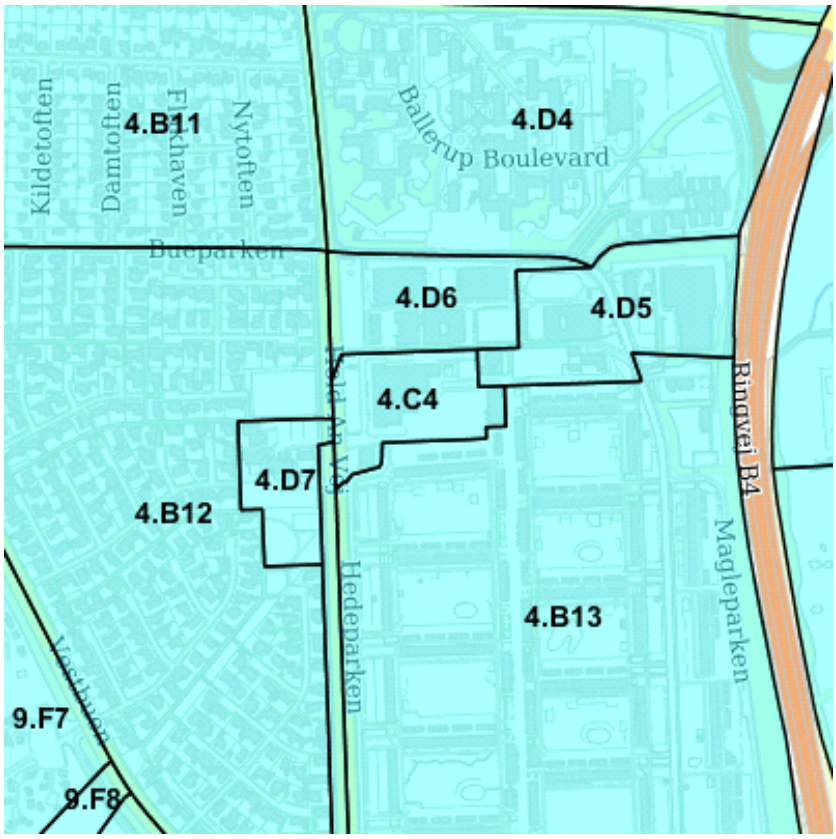
3. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 2.000 kvm.

4. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 2.000 m2, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 1.000 m2. Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m2.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, under hensyntagen til de tilstødende bolig- og institutionsområder.

Bydelscentret i Hedegården.

Kommuneplanramme nr. 4.C4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bydelscenter, og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, samt offentlige formål og kollektive anlæg, herunder ungdomsformål, ældreformål, fælleslokaler m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, herunder tankstation ved Hold-an Vej.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 100. Bebyggelsen er opført som højhus i 15 etager, centerbebyggelse i 1 etage samt etagehusbebyggelse i 3 etager.

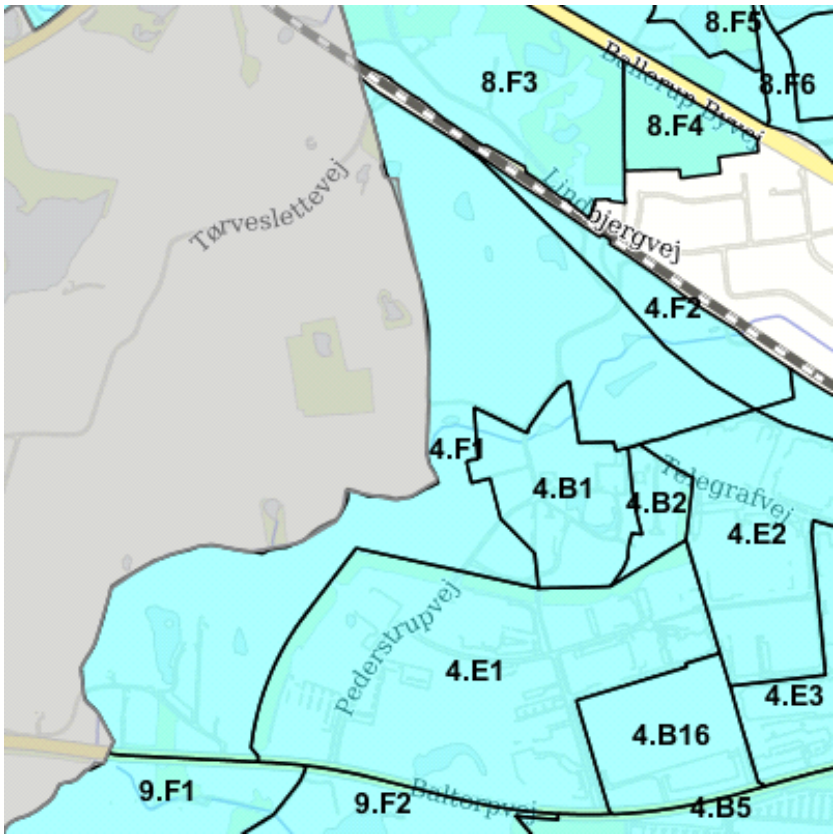
3. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 2.000 kvm.

4. Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 2.000 m2, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 1.000 m2. Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m2.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, under hensyntagen til de tilstødende bolig- og institutionsområder.

Landskabsområde ved Pederstrup.

Kommuneplanramme nr. 4.F1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, der ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der kan under hensyntagen til Pederstrup landsby fastsættes bestemmelser om opførelse og indretning af bebyggelse og anlæg, der er nødvendiggjort af den landbrugsmæssige drift.

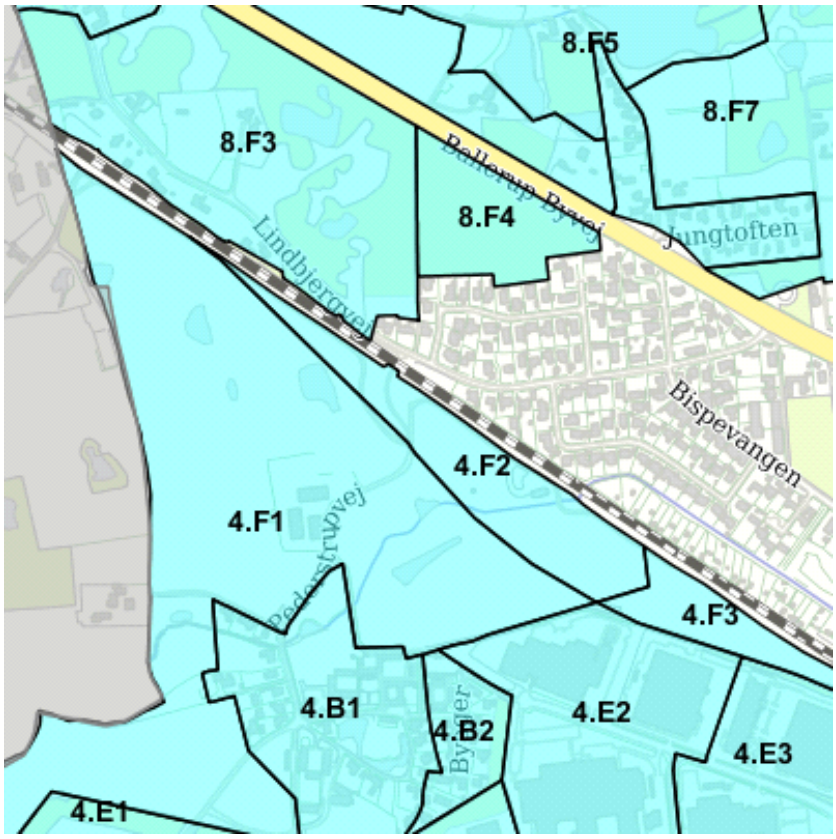
3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål samt til institutioner og fritidsformål.
Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig handel med planter og havebrugsvarer. Bruttoetagearealet til salg af de pladskrævende varer må ikke overstige 2.000 m2.
Den samlede ramme for areal til handel med pladskrævende varer (planter og havebrugsvarer) fastsættes til 2.000 m2.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de eksisterende landskabelige værdier med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede omkring Pederstrup landsby.

5. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Landskabsområde syd for jernbanen.

Kommuneplanramme nr. 4.F2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

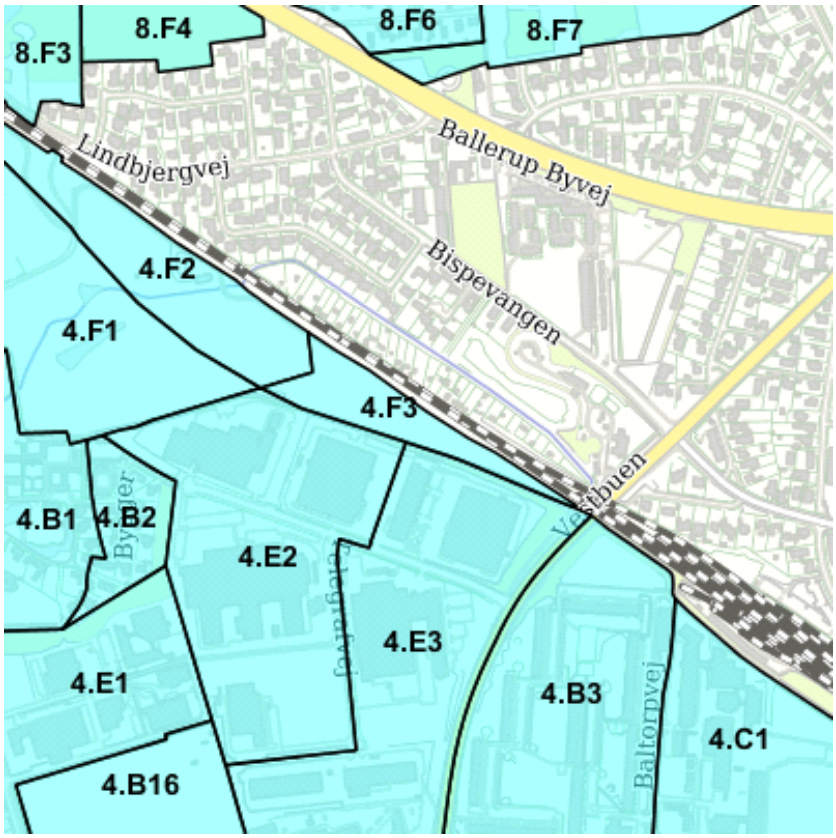
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, der ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.
Der kan udlægges areal til offentlige formål, herunder jernbaneanlæg.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de eksisterende landskabelige værdier med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede omkring Pederstrup landsby.

3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Fritidsområde mellem jernbanen og Pederstrupstien.

Kommuneplanramme nr. 4.F3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

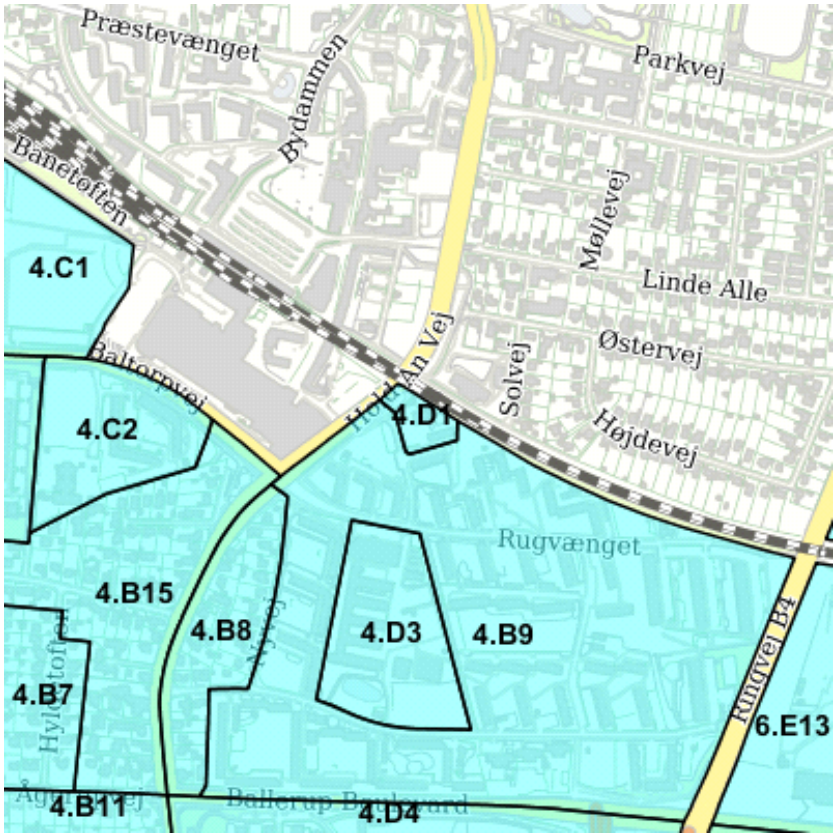
1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: grønt område.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres mindre anlæg til fritidsaktiviteter.
Der kan endvidere udlægges areal til offentlige formål, herunder jernbaneanlæg.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelsen skal opføres i 1 etage.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre det frie udsyn fra Pederstrupstien til det åbne land.

Stationsnært område til offentlige formål: Plejehjemmet Kirstinehaven.

Kommuneplanramme nr. 4.D1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

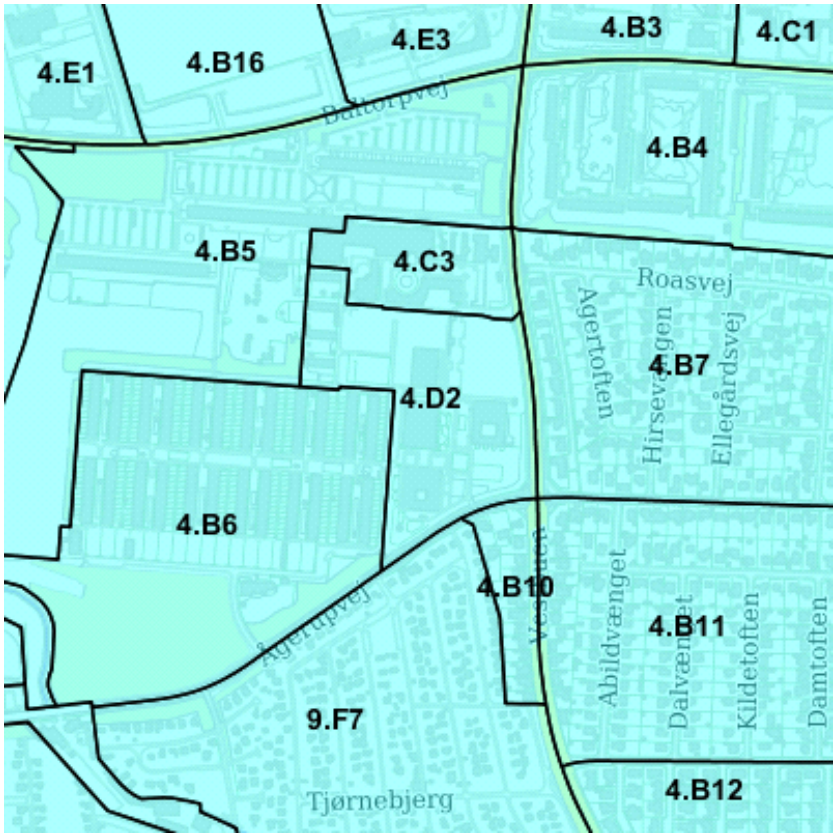
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til plejecenter og andre ældreformål, boliger, institutioner m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

Stationsnært skole- og institutionsområde ved Grantoften.

Kommuneplanramme nr. 4.D2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

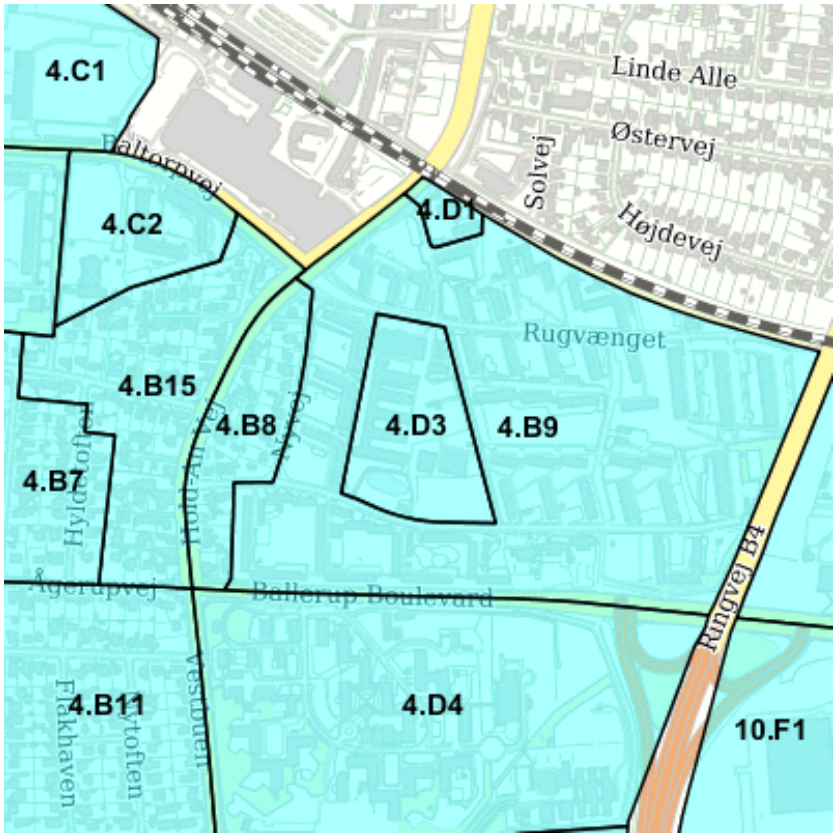
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings- fritids- og kulturformål, institutioner, kirke, sognegård m.v.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager, kirketårn dog højere.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

Stationsnært område til offentlige formål: Rugvængets skole.

Kommuneplanramme nr. 4.D3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

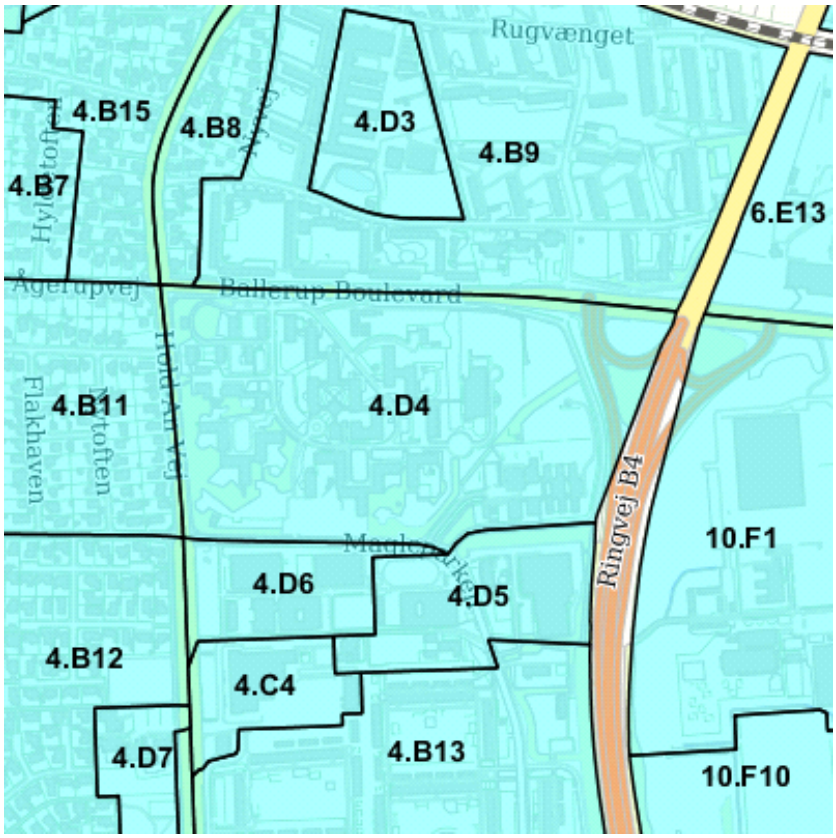
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

Københavns Amts Sygehus i Ballerup.

Kommuneplanramme nr. 4.D4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til hospitals- og undervisningsformål samt institutioner m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og overordnet vejanlæg.

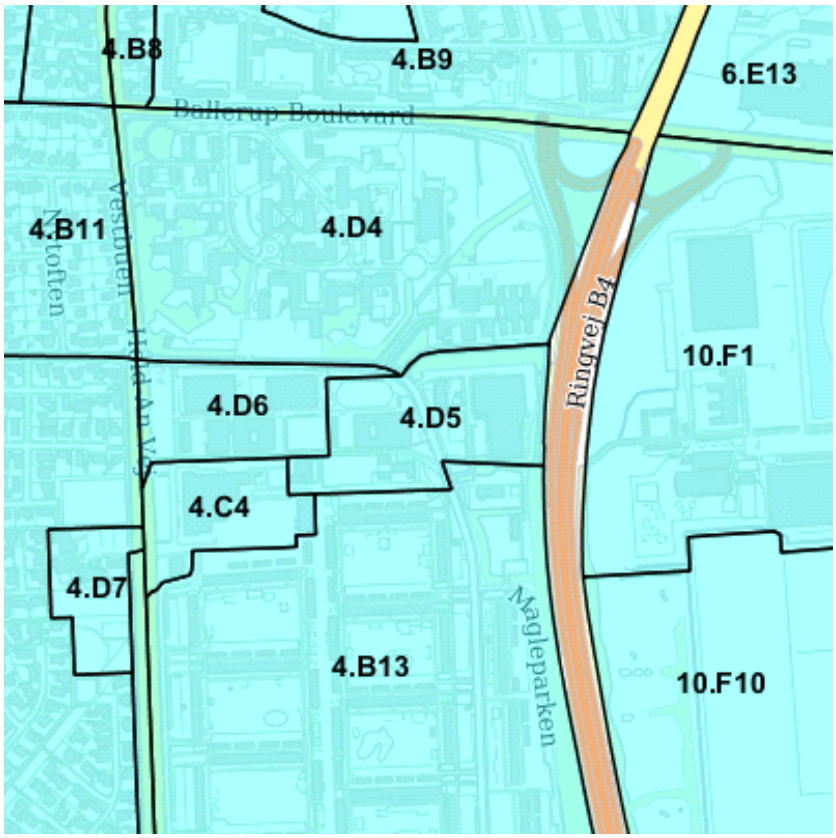
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

Institutionsområde ved Hedegården.

Kommuneplanramme nr. 4.D5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

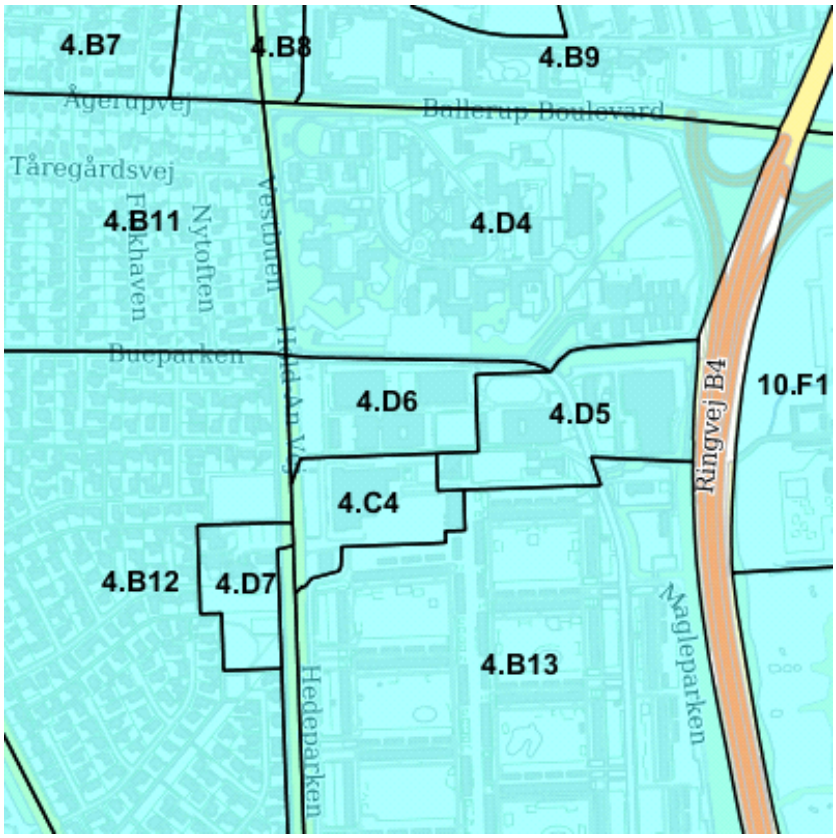
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål samt bolig- og erhvervsformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner kirke og sognegård, småboliger samt liberale erhverv om mindre kontorvirksomheder.
Matr. nr. 16 g Ballerup By, Pederstrup er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser.
Der kan i en del af området desuden opføres eller indrettes bebyggelse til liberale erhverv.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 45. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

Skole- og institutionsområde ved Hedegården.

Kommuneplanramme nr. 4.D6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

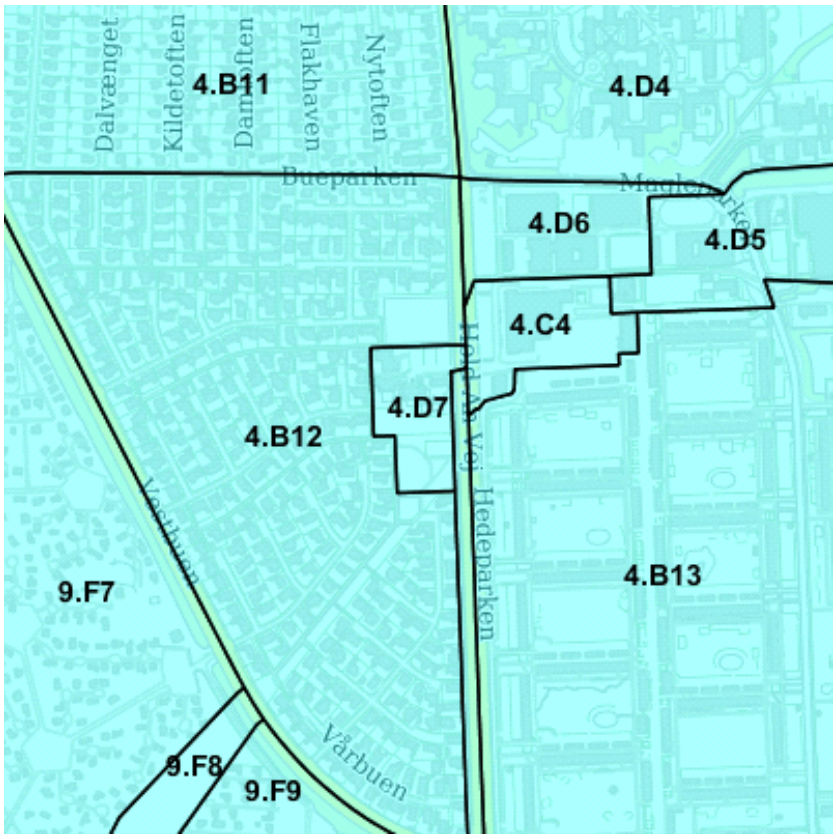
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og erhverv.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt institutioner.
Der kan i en del af området desuden opføres eller indrettes bebyggelse til liberale erhverv.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

Institutionsområde ved Birkegården.

Kommuneplanramme nr. 4.D7



Hvad er en kommuneplanramme:

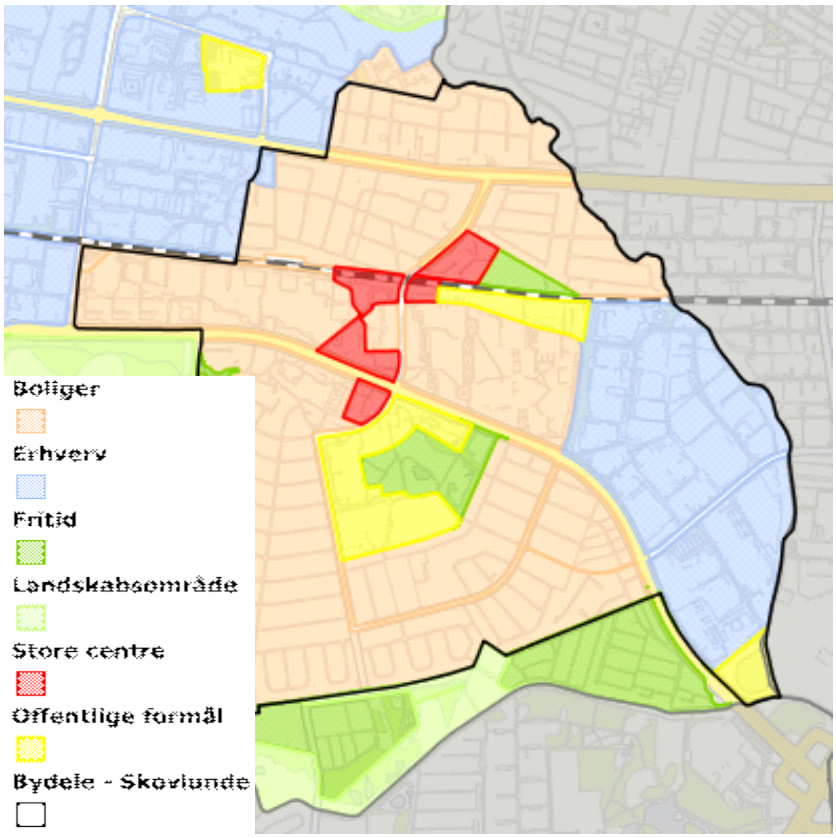
Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner, småboliger samt fritids- og kulturformål.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 m over det omgivende terræn.

Skovlunde



Bydelen omfatter ca. 425 ha og afgrænses af Herlev Kommune, fritidslandskabet i Harrestrup Ådal samt erhvervsområderne ved Tempovej, Industriparken og Lautrupgård.

Bortset fra et lille areal ved Lystoftegård har hele bydelen byzonestatus.

Kommunens politik om bedre byer frem for mere by gælder også for Skovlunde.

Der skal her fokuseres på forbedring af de eksisterende bymiljøer og på tættere byggeri, der kan øge bydelens befolkningstal og bidrage til mere aktivitet. Der er overvejelser om at modernisere og udvide Skovlundecenteret med mere detailhandel og mere boligbyggeri.

Et af de centrale mål med den igangværende dialog og planlægningsproces om Skovlunde bymidte er at udvikle et attraktivt og tidssvarende bymiljø i det centrale Skovlunde for hele bydelen. Med idékataloget og den kommende konkurrence arbejdes der bl.a. med nye anvendelsesmuligheder, ny bebyggelse, renovering og forskønnelse og bygninger og anlæg, håndtering af regnvand, grønne forbindelser og anderledes trafikløsninger, der kan binde bydelen bedre sammen på tværs af eksisterende barrierer.

Befolkning og boliger

Befolkningstallet i Skovlunde har gennem de sidste 10 året ligget stabilt på omkring 12.000.

Med de seneste boligbyggerier i yderkanten af bydelen, dels ved Tangevej dels ved Sømoseparken, er mulighederne for yderligere boligbyggeri på ledige grunde udtømt. I løbet af den kommende planperiode må der derfor forventes flere fortætningsbyggerier, som led i omdannelser af eksisterende bebyggelser. Det vil typisk kunne ske som indpasning af nye boliger, der supplerer de eksisterende etageboliger, men også i den centrale del af bydelen mellem stationen og byparken, vil der være muligheder.

I Kommunens dialog med Skovlunde Centrets ejer arbejder vi med tanken om at integrere en ny boligbebyggelse.

I forbindelse med bydelens eksisterende boligkvarterer er der flere muligheder for at opføre boliger. F.eks. ved Malmparken Station, hvor der i forbindelse med det eksisterende almennyttige boligbyggeri er et areal, hvor der med fordel kan opføres boligtyper, som kan supplere områdets nuværende boligsammensætning.

Her arbejdes også med omlægning af trafikpladsen, med etablering af bedre faciliteter for kollektive trafikanter og cyklister samt med muligheden for opførelse af ny bebyggelse, der kombinerer et beboerhus med en dagligvarebutik.

Også i den centrale og østlige del af etageboligområdet omkring Ringtoften og Lilletoften, og i det tilsvarende område omkring Lundebjerggårdsvej er der muligheder, som bør undersøges nøjere.

Såfremt posthusbygningen mellem plejecentret Lundehaven og stationen ikke på sigt kan finde en ny, relevant anvendelse kunne et boligbyggeri svarende til Skovlundehus ved kirken tænkes her.

Efter omlægningen af Harrestrupvej ved den nye kirkegård er der ved Lystoftegård opstået mulighed for etablering af et mindre, tæt-lavt boligbyggeri.

Kommuneplanen fastsætter nu rammebestemmelser for dette boligområde, men det vil være en forudsætning for ny bebyggelse, at der udarbejdes en lokalplan, som formelt ændrer områdets status fra landzone til byzone.

Bymiljø

Gl. Skovlunde er et af Ballerup Kommunes værdifulde, gamle landsbymiljøer.

For at bevare og styrke områdets kulturhistoriske værdier har Kommunalbestyrelsen i 2007 vedtaget Lokalplan 104, med det formål at fastholde de eksisterende karakteristiske træk i bebyggelse, beplantning og terræn samt vej- og stiføringer. Som led i planlægningen er der udarbejdet en registrant over områdets bevaringsværdier.

Et af de centrale mål med den igangværende dialog og planlægningsproces om Skovlunde bymidte er at udvikle et attraktivt og tidssvarende bymiljø i det centrale Skovlunde for hele bydelen. Med idékataloget og den kommende konkurrence arbejdes der bl.a. med nye anvendelsesmuligheder, ny bebyggelse, renovering og forskønnelse og bygninger og anlæg, håndtering af regnvand, grønne forbindelser og anderledes trafikløsninger, der kan binde bydelen bedre sammen på tværs af eksisterende barrierer.

Erhverv

Skovlunde Erhvervspark, der består af ejendommene omkring Mileparken, Tonsbakken, Meterbuen og Literbuen, fastholdes til traditionelle erhvervsformål. Sammen med det tilstødende område omkring Marielundvej i Herlev Kommune danner erhvervsparken et af omegnskommunernes store industrikvarterer.

Kvarteret er beliggende midt mellem stationerne i Skovlunde og Herlev. Kun den nordvestlige tredjedel af området på Ballerup-siden af kommunegrænsen ligger derfor stationsnært, men ikke i det stationsnære kerneområde omkring Skovlunde Station.

I Herlevs del af kvarteret, som udover den mere stationsnære beliggenhed i forhold til Herlev Station også nyder gavn af nærheden til Ring 3 og den kommende letbane, er der planlagt for en markant omdannelse med kontorerhverv og detailhandel. Sammen med Herlev Kommune vil Kommunen drøfte fremtidsmulighederne for det sammenhængende erhvervsområde.

Skovlunde Erhvervspark, der er lidt nyere end området i Herlev, er også i højere grad præget af forholdsvis store ejendomme beregnet til industri- og lagervirksomhed. Som i andre af omegnskommunernes industrikvarterer er efterspørgslen på sådanne store bebyggelser fra de oprindelige virksomhedstyper meget begrænset. Med den seneste lokalplanlægning er der åbnet mulighed for en vis omdannelse i retning af mere service- og administrationsprægede virksomheder, ligesom det er gjort muligt at opdele de store bygninger i flere lejemål.

Alt i alt vil det betyde en mere intensiv udnyttelse af ejendommene, og med det øgede antal arbejdspladser vil området trafikalt blive mere belastet. For delvist at modvirke dette er det i henhold til lokalplanlægningen ikke længere muligt at placere meget transporttunge virksomheder i området.

Det bør dog stadig sikres, at de oprindelige industrivirksomheder ikke belastes unødigt og urimeligt, som følge af at mere miljøfølsomme virksomheder tilflytter området. Egentlige kontorvirksomheder bør derfor fortsat henvises til bymidterne, byomdannelsesområdet ved Telegrafvej og til de af kommunens erhvervsområder, der er forbeholdt administrative erhverv.

En kreds af erhvervsparkens grundejere og virksomheder i området har dannet et fælles organ kaldet: Milelauget, som har til formål at varetage dialogen med Kommunen og tage initiativer til modernisering og forskønnelse af kvarteret. Kommunen og Milelauget har en fælles interesse i at kvarteret til stadighed opleves som attraktivt. Blandt de gennemførte projekter er etableringen af ny, fælles skiltning af veje og virksomheder.

Som led i kvarterets opgradering er der i lokalplanen lagt op til, at der på ejendomme langs Mileparken kan etableres caféer og fritidsaktiviteter, hvor virksomhedernes medarbejdere kan mødes ligesom der kan placeres udstillings- og konferencesteder, som virksomhederne kan få fælles gavn af.

Muligheden for indpasning af håndværks- og servicevirksomhed i forbindelse med boligerne på Lindeengen fastholdes.

På ejendommene mellem Skovlunde Byvej og Tværdiget kan der indpasses

erhverv, som ikke er til gene for omgivelserne, idet til- og frakørsel kan ske fra Tværdiget.

Handel og service

Skovlunde Centrets ejer har udtrykt ønske om at kunne foretage en gennemgribende modernisering og gerne udvidelse af butikscentret, herunder en tiltrængt forbedring af centrets adgangs-, parkerings- og vareleveringsforhold.

Set ud fra tidens krav til butiksudbuddet og til det fysiske handelsmiljø synes det uhensigtsmæssigt at opretholde centerbebyggelser på begge sider af Ballerup Boulevard. Trods den stitunnel der forbinder de to centre, opleves de ikke som et fælles center.

I den kommende planlægning vil Kommunen derfor undersøge muligheden for på sigt at samle butikkerne i den nye centerbebyggelse nord for vejen.

En omdannelse af Skovlunde Center Syd forudsætter, at der åbnes op for nye anvendelser. Ud over at det vil være oplagt at tilføre ny boligbebyggelse vil også indpasning af ny bebyggelse til uddannelsesformål kulturinstitutioner eller tilsvarende offentlige formål, der kan supplere det lokale kulturhus, være en fremtidig mulighed.

Kommunen har igangsat en proces, der ud over Skovlunde Centrets ejer inddrager andre lokale interessenter, herunder Lokalrådet. Det er hensigten i dette forløb, gennem en konkurrence eller lignende, at søge udviklingsmulighederne i hele det centrale Skovlunde belyst - fra den tidligere Skovlunde Skole i nord over stationen og centret til byparken i syd.

Næste skridt bliver at knytte stationsområdet bedre sammen med centerbebyggelserne og byparken, så der kan skabes et mere attraktivt midtpunkt for bydelen.

Udover bymidten er der i bydelen udpeget to mindre lokalcentre. Det drejer sig dels om de eksisterende butikker og servicefunktioner ved krydset Skovlunde Byvej/Torvevej, hvis næropland især omfatter villakvartererne nord for banen, dels om det eksisterende supermarked i etageboligområdet ved Lundebjerg.

Begge steder kan tillades dagligvarebutikker på op til 1.250 m2 og udvalgsvarebutikker på op til 250 m2. Men det samlede bruttoetageareal til butikker må i hvert af disse lokalcentre ikke overstige 1.500 m2. I begge lokalcentrene er der aktuelle overvejelser om udvidelse af dagligvarebutikken.

Lokalcentrene er ikke udskilt som selvstændige centerområder, men indgår som del af de omliggende boligområder. Øvrige småbutikker og servicefunktioner rundt om i bydelen, fx ved Ravnsletvej og Lilletoften, kan opretholdes. Nye butikker må ikke overstige 200 m2.

Max størrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre er 1.000 m2.

Trafik

Skovlunde Byvej, Ballerup Boulevard, Malmparken, Torvevej samt Mileparken er udpeget som primære trafikveje.

Harrestrupvej, Bybuen, Bybjergvej på strækningen fra Ballerup Boulevard til Ejbyvej, Ejbyvej på strækningen fra Bybjergvej til Åbyvej samt Åbyvej er udpeget som sekundære trafikveje.

Der er markeret cykelbaner langs Mileparken, og med Kommunens erhvervelse af det tidligere kildepladsområde langs Sømose Å vil en udbygning af stinettet kunne forbedre adgangen til områdets arbejdspladser.

Grøn struktur

Bydelen er omgivet af store grønne områder. Mod nord ligger Sømosen og mod sydvest åbner det store fritidslandskab i Harrestrup Ådal sig.

Men også inde i bydelen findes grønne områder. I Gl. Skovlunde ligger området omkring byens gamle gadekær, der er et grønt „åndehul" uden for mange forstyrrende aktiviteter.

Den grønne forbindelse mellem landsbymidten mod henholdsvis byparken i øst og Harrestrup Ådal ved kirkegården i vest skal fastholdes og styrkes.

Byparken er nu udbygget med faciliteter, der spænder fra det grønne åndehul i dagligdagen til samlingspunkt for fælles bydelsaktiviteter: teater, koncerter, byfester m.v.

Idrætsarealet ved den tidligere Skovlunde Skole vil foreløbigt blive opretholdt med åbne boldbaner, der kan anvendes af idrætsforeningen. Men området kan på sigt tænkes anvendt til nye formål og bør også fortsat fastholdes som tilgængeligt grønt tilbud for områdets beboere.

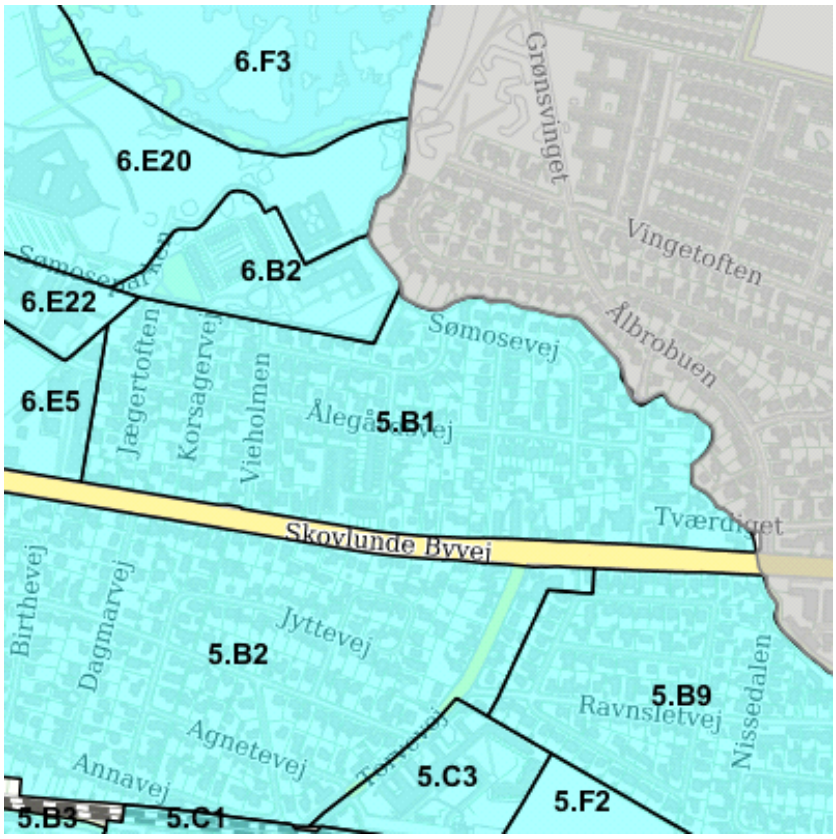
De grønne områder i bydelen i øvrigt består fortrinsvis af boligområdernes fælles friarealer. Det vil være til gavn for plante- og dyrelivet, hvis bydelen kunne tilføres flere småsøer eller større, våde regnvandsbassiner.

Midt i erhvervsområdet, omkring kommunegrænsen langs Sømose Å, ligger et ubebygget areal, der indtil for nylig har været anvendt til vandindvinding. Med overtagelsen af den tidligere kildeplads er det Kommunens hensigt, at gøre arealet offentligt tilgængeligt som et vigtigt, grønt strøg med varierede rekreative tilbud og naturoplevelser for borgerne. Håbet er også, at medarbejdere i de tilstødende virksomheder, kan bruge området til motion og rekreation i dagligdagen.

Grønne strukturer i form af allébeplantninger og trærækker fastholdes og styrkes langs de overordnede veje, eksempelvis Skovlunde Byvej, Ballerup Boulevard, Mileparken og Torvevej.

Haveboligområde nord for Skovlunde Byvej.

Kommuneplanramme nr. 5.B1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

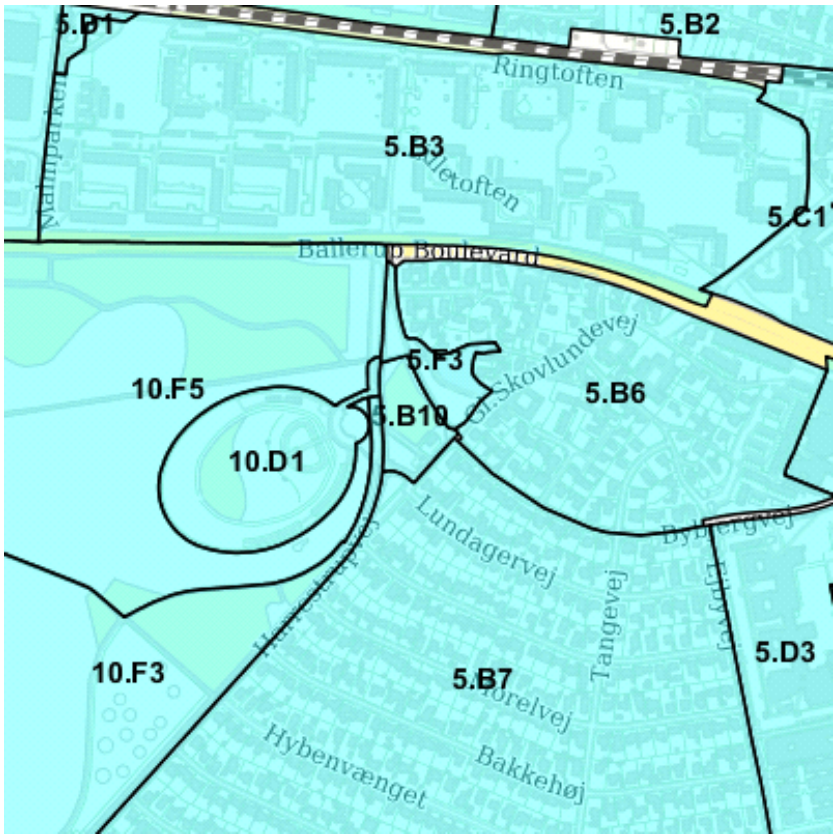
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan langs Skovlunde Byvej omkring krydset ved Torvevej opføres og indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
Der kan i øvrigt langs Skovlunde Byvej opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom til boligformål ikke overstige 25, og til andet formål 40. Bebyggelse til boligformål kan opføres som parcelhuse i 1 - 1½ etage og til øvrige formål i 1 - 2 etager.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 35. Bebyggelsen kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 kvm. Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

Lystoftegård

Kommuneplanramme nr. 5.B10



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må til parcelhuse ikke overstige 30 og til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 45. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager.

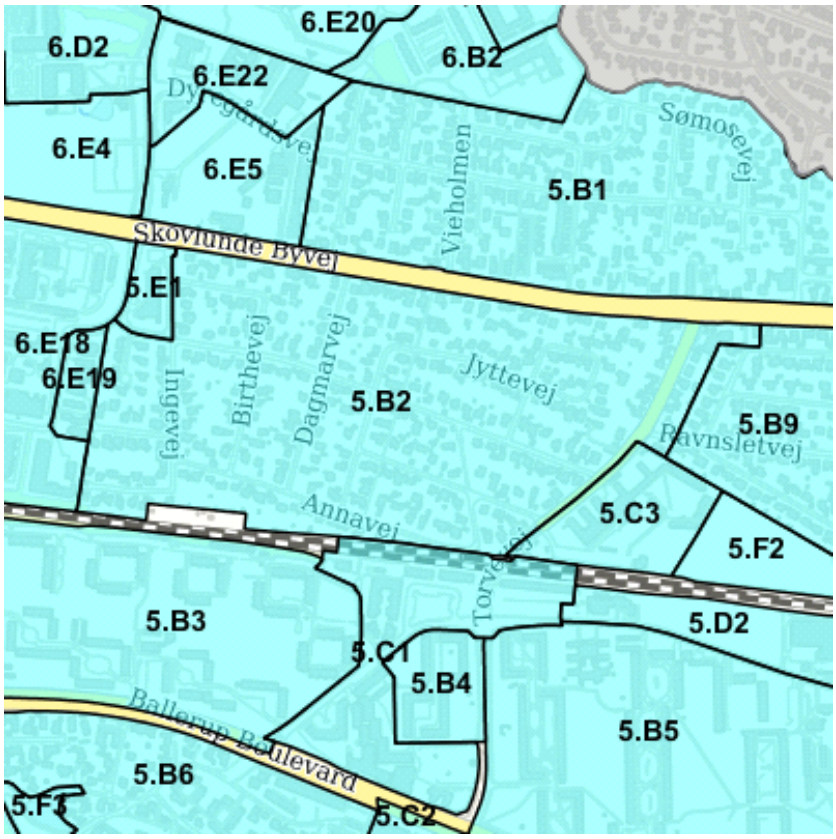
3. Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Området vejbetjenes fra Gl. Skovlundevej.

5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed ved landsbyens gadekær og bydelens kirkegård.

Stationsnært haveboligområde omkring Marievej.

Kommuneplanramme nr. 5.B2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

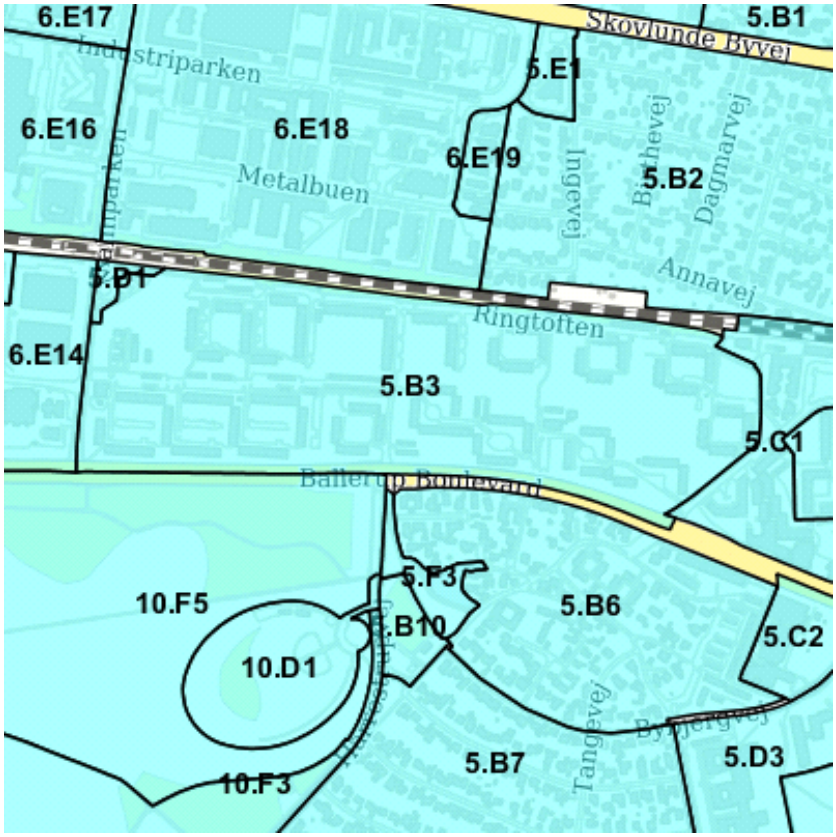
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan i området omkring krydset mellem Skovlunde Byvej og Torvevej opføres og indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
Der kan i øvrigt langs Skovlunde Byvej og Torvevej opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.
Der kan ved fastsættelse af bestemmelser om indpasning af erhverv og lokalcenterformål i området tillades en bebyggelsesprocent på indtil 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan da opføres i 1 - 2 ½ etager.

3. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 500 kvm.
Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.000 m2 + op til 200 m2 personalerum, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 250 m2.

Stationsnær etageboligbebyggelse ved Ringtoften og Lilletoften.

Kommuneplanramme nr. 5.B3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan ved Malmparken og Bybuen opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden gene for omgivelserne eller trafikken.
Der kan ved Malmparken Station opføres og indrettes en samlet bebyggelse til beboerhus og en fritliggende dagligvarebutik med et maximalt bruttoetageareal på 1.250 kvm.
Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af detailhandel og servicefunktioner til områdets daglige forsyning.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 - 4 etager.

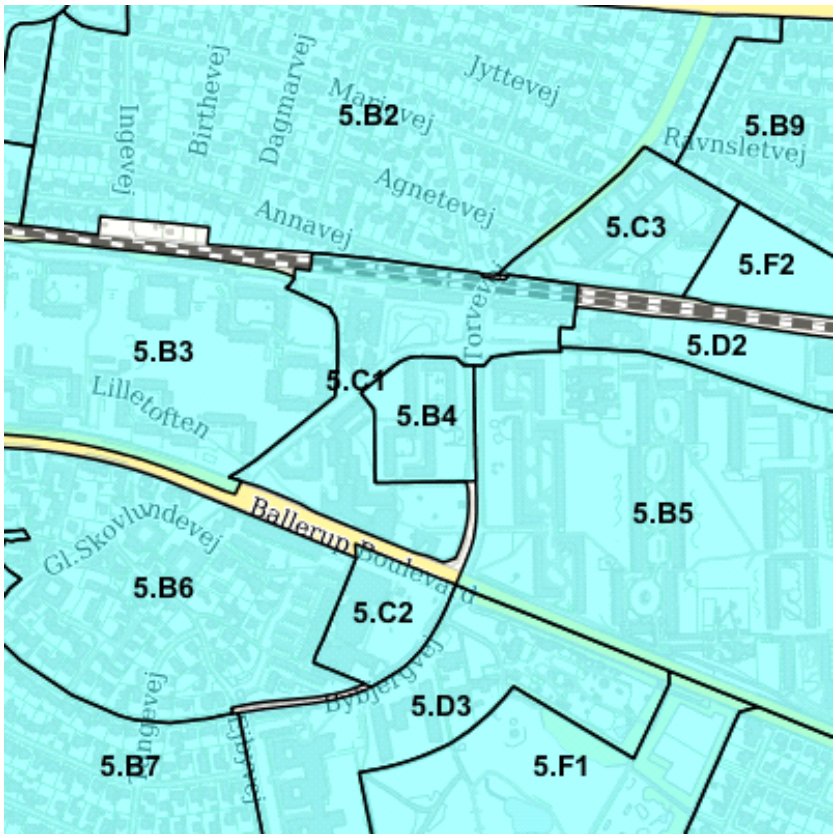
3. Ny boligbebyggelse kan opføres som etagehusbebyggelse i 2 - 4 etager eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager.

4. Bebyggelsens placering og udformning samt indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer

skal ske på baggrund af en samlet plan under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse, og med henblik på at sikre såvel eksisterende som nye boliger gode friarealer.

Stationsnær etageboligbebyggelse - Blokhaven.

Kommuneplanramme nr. 5.B4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

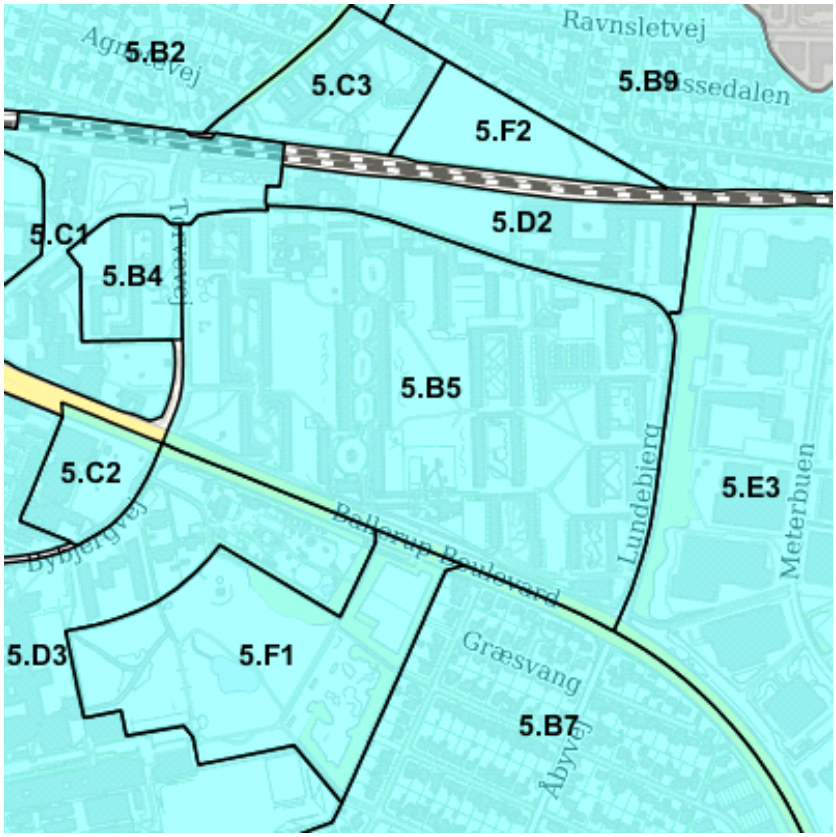
Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager.
Bortset fra eventuelle mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere kan der langs Bybuen opføres yderligere bebyggelse til boligformål.

Stationsnær etageboligbebyggelse ved Lundebjerggårdsvej.

Kommuneplanramme nr. 5.B5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitutioner, fælleshus m.v.
Der kan ved hjørnet af Ballerup Boulevard og Lundebjerg opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 65. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager og anden bebyggelse i 1 etage.

3. Ny boligbebyggelse kan opføres som etagehusbebyggelse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 3 etager.

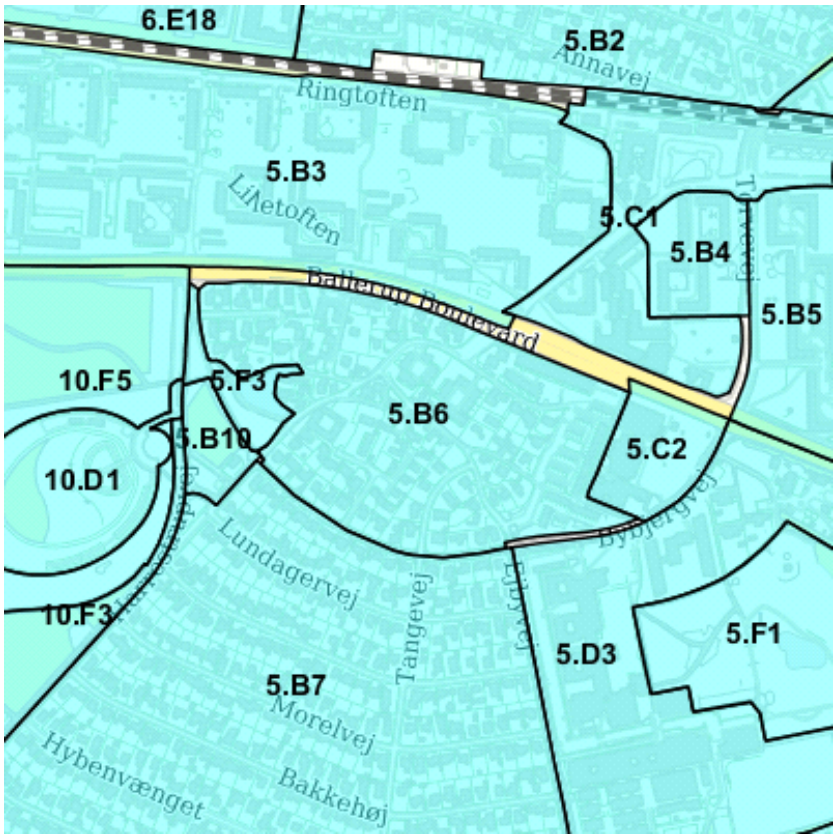
4. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 500 kvm.
Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.000 m2 + op til 200 m2 personalerum, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 250 m2.

5. Bebyggelsens placering og udformning samt indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer

skal ske på baggrund af en samlet plan under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse, og med henblik på at sikre såvel eksisterende som nye boliger gode friarealer.

Blandet boligområde i Gl. Skovlunde.

Kommuneplanramme nr. 5.B6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, kultur- og fritidsaktiviteter, fælleshus m.v. samt erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Matr.nr. 11 a Skovlunde By, Skovlunde, er udpeget som særligt kultur- og fritidsområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

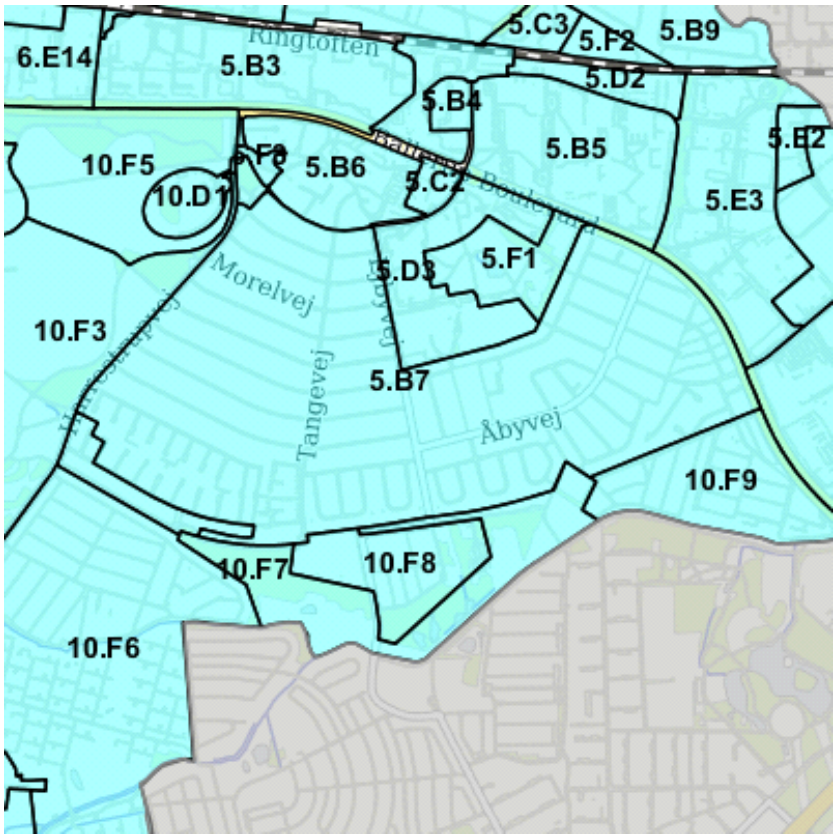
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.
Ved bebyggelse af et større område efter en samlet plan kan der tillades tæt-lav boligbebyggelse og etagehusbebyggelse i 1 – 2 ½ etage og grundstørrelser mindre end 700 kvm. Bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under eet må ikke overstige 35.

3. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, om indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer samt om terrænregulering med henblik på at styrke karakteren af landsbymiljø.

Haveboligområderne i Skovlunde Syd.

Kommuneplanramme nr. 5.B7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

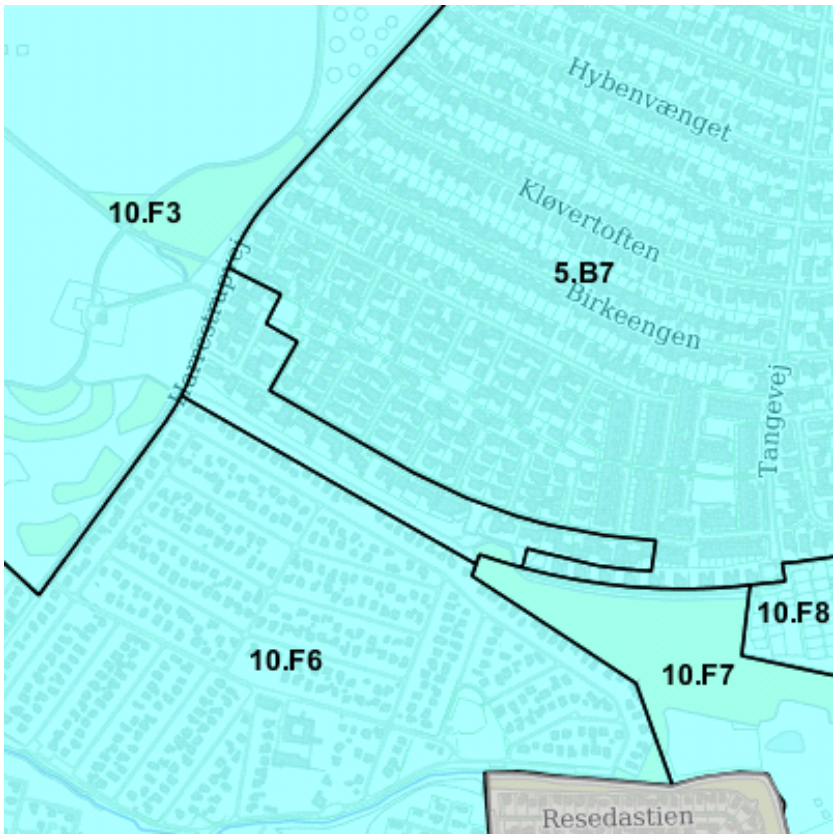
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for et sådant område under eet må ikke overstige 35. Bebyggelsen kan opføres i 1 - 2 etager. Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 kvm. Der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til dagligvarehandel og service, med henblik på områdets daglige forsyning.

Håndværksområde ved Lindeengen.

Kommuneplanramme nr. 5.B8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan i forbindelse med den enkelte bolig opføres eller indrettes bebyggelse til mindre håndværksvirksomhed med tilhørende administration og handelsvirksomhed, servicepræget erhverv samt reparationsvirksomhed, når den pågældende virksomhed kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne.

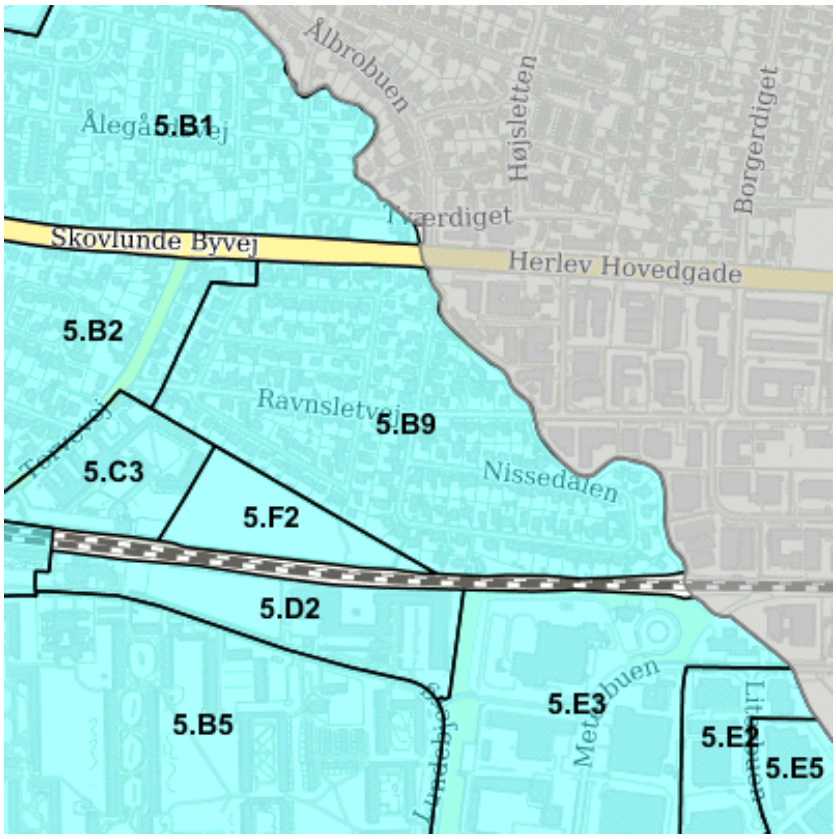
2. Der må kun opføres eller indrettes een bolig på hver parcel.

3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.250 kvm.

4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

Haveboligområde omkring Ravnsletvej.

Kommuneplanramme nr. 5.B9



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

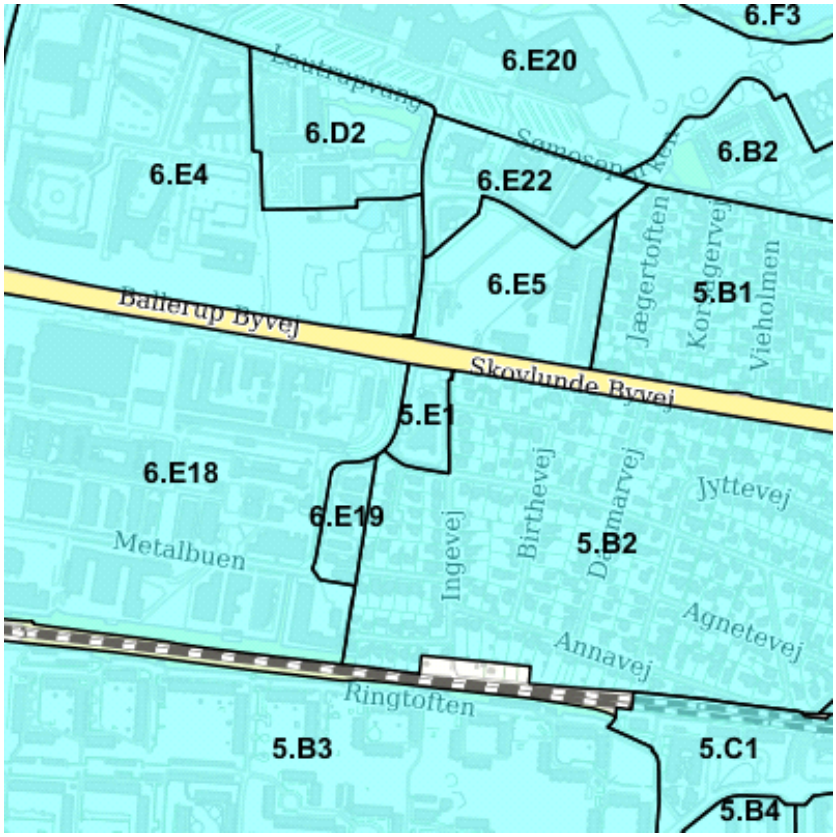
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til detailhandel og service.

3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde mellem Metalbuen og Ingevej.

Kommuneplanramme nr. 5.E1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillings- og servicevirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder lettere produktions-, reparations- og montagevirksomhed, kontor-, handels- og servicevirksomhed, samt laboratorier, forsknings- og udviklingsvirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

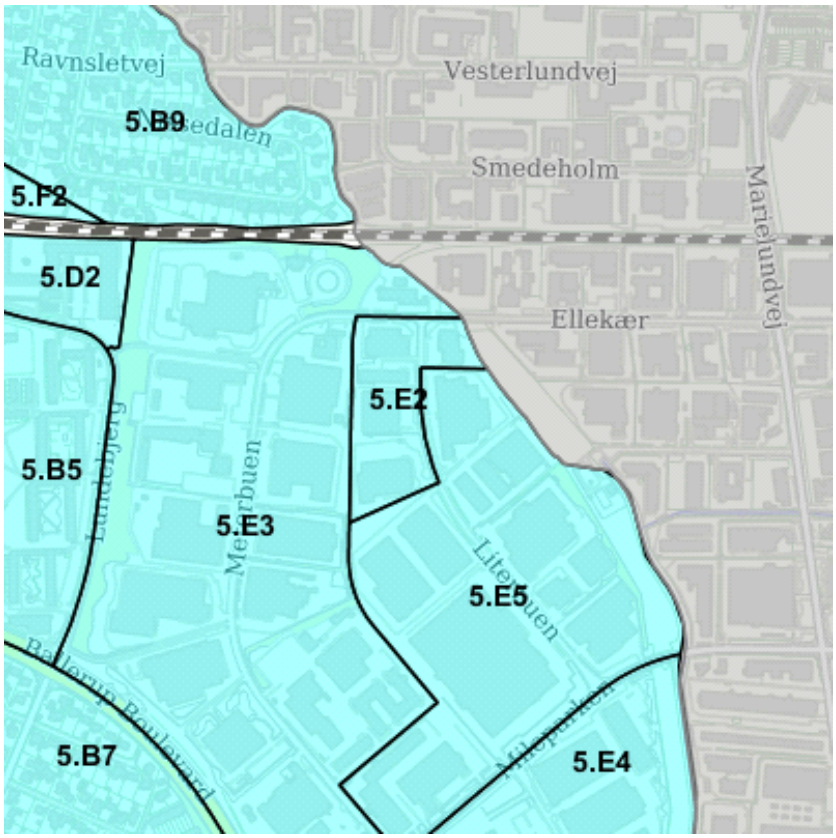
2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 55.
Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 9 m, og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 10 m.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til det tilgrænsende boligområde.

4. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde ved Literbuen og Meterbuen.

Kommuneplanramme nr. 5.E2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillings- og servicevirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 3.000 m2.

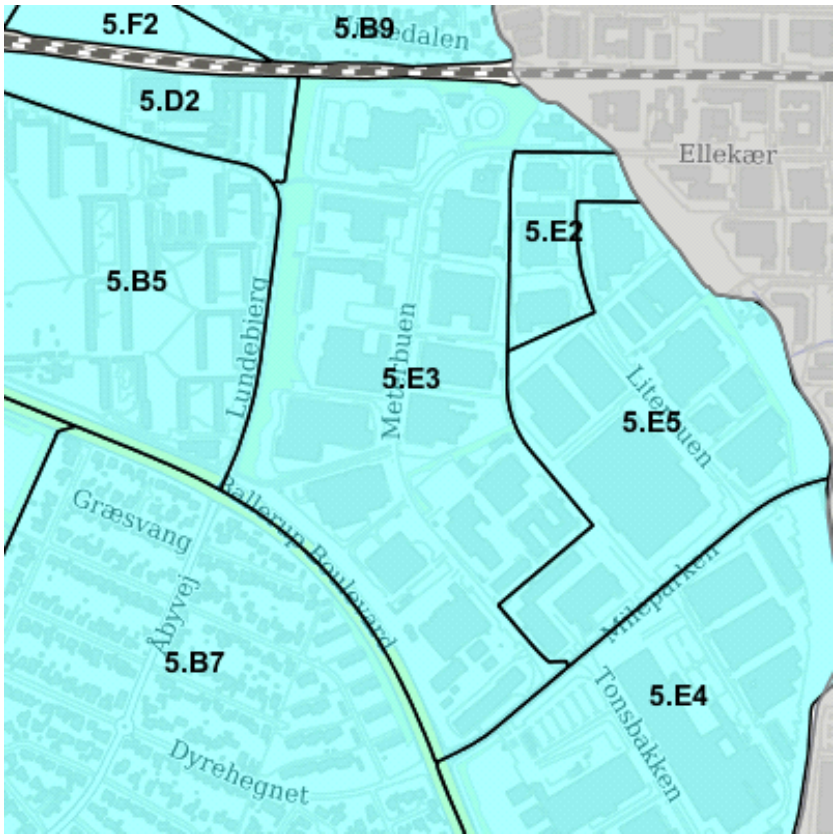
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50, og bygningernes rumfang må ikke overstige m3/m2 grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 8 m, og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 10 m.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

5. Efter landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2013) kan der ikke, i områder beliggende mere end 1.200 m fra en station, etableres byggeri til kontorerhverv større end 1.500 etagemeter.

Stationsnært erhvervsområde omkring Meterbuen.

Kommuneplanramme nr. 5.E3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og servicevirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse, kultur- og fritidsformål, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. På ejendomme med facade til Mileparken kan der opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 kvm.

5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m3/m2 grundareal.

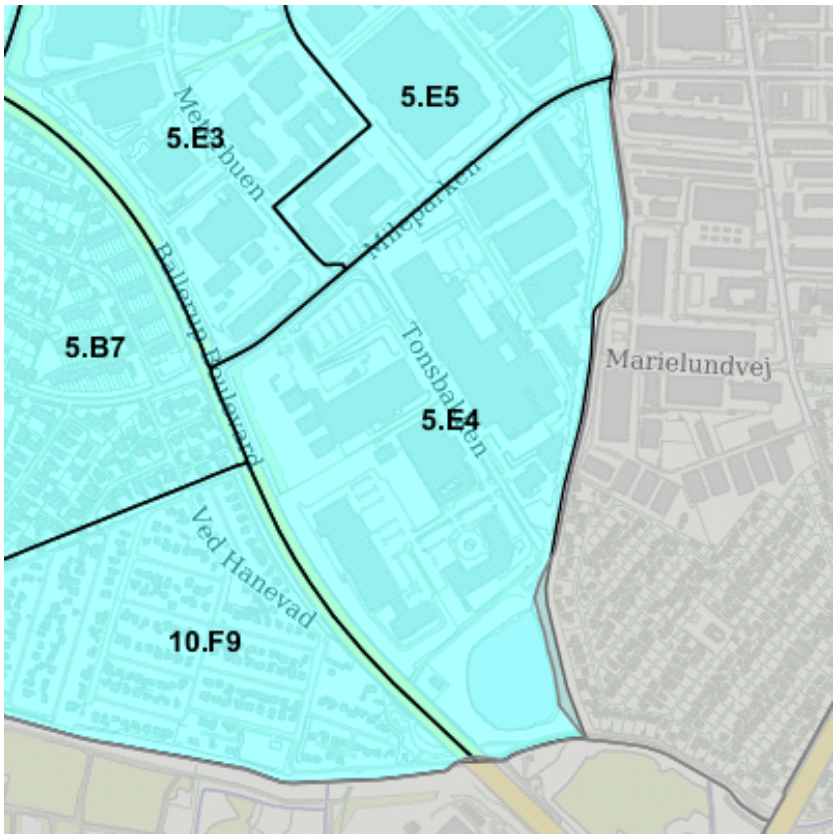
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt om beplantning og afskærmning under hensyntagen til de tilgrænsende boligområder, herunder om opretholdelse af et ensartet beplantningsbælte langs Ballerup Boulevard.

7. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde syd for Mileparken.

Kommuneplanramme nr. 5.E4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og servicevirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse, kultur- og fritidsformål, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til overordnet stianlæg.

2. På ejendomme med facade til Mileparken kan der opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.

3. Inden for 150 m fra I/S Vestforbrænding's affaldsforbrændingsanlæg ved Ejby må der ikke udlægges områder til forureningsfølsom arealanvendelse.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

5. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 m2.

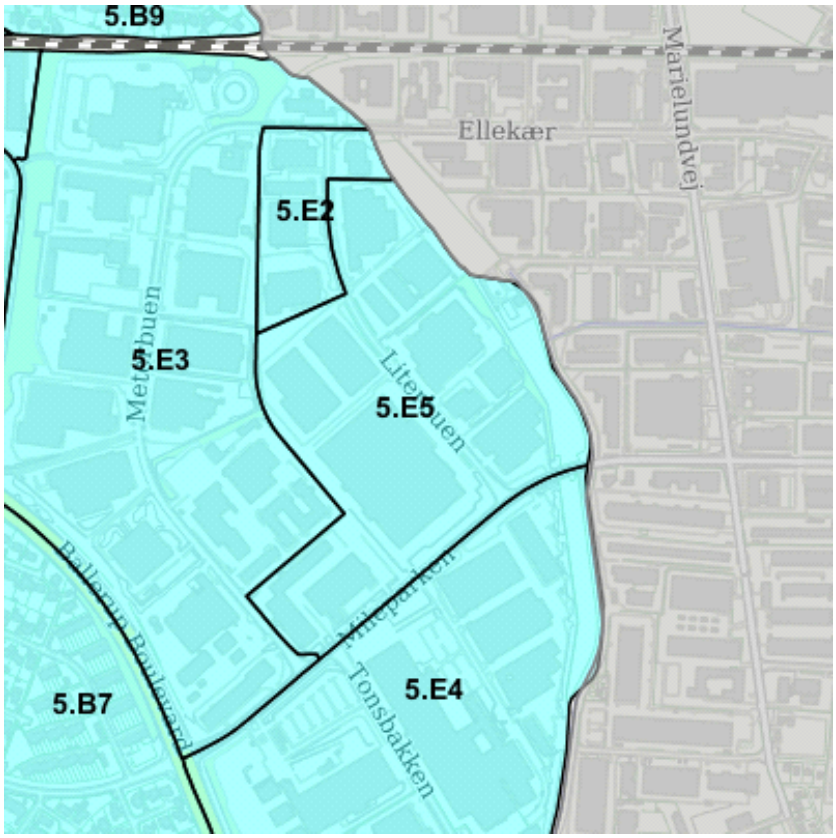
6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m3/m2 grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.

7. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt om beplantning og afskærmning, herunder om opretholdelse af et ensartet beplantningsbælte langs Ballerup Boulevard.

8. Efter landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2013) kan der ikke, i områder beliggende mere end 1.200 m fra en station, etableres byggeri til kontorerhverv større end 1.500 etagemeter.

Erhvervsområde omkring Literbuen.

Kommuneplanramme nr. 5.E5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og servicevirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse, kultur- og fritidsformål, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandrensningsanlæg m.v.

2. På ejendomme med facade til Mileparken kan der opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 m2.

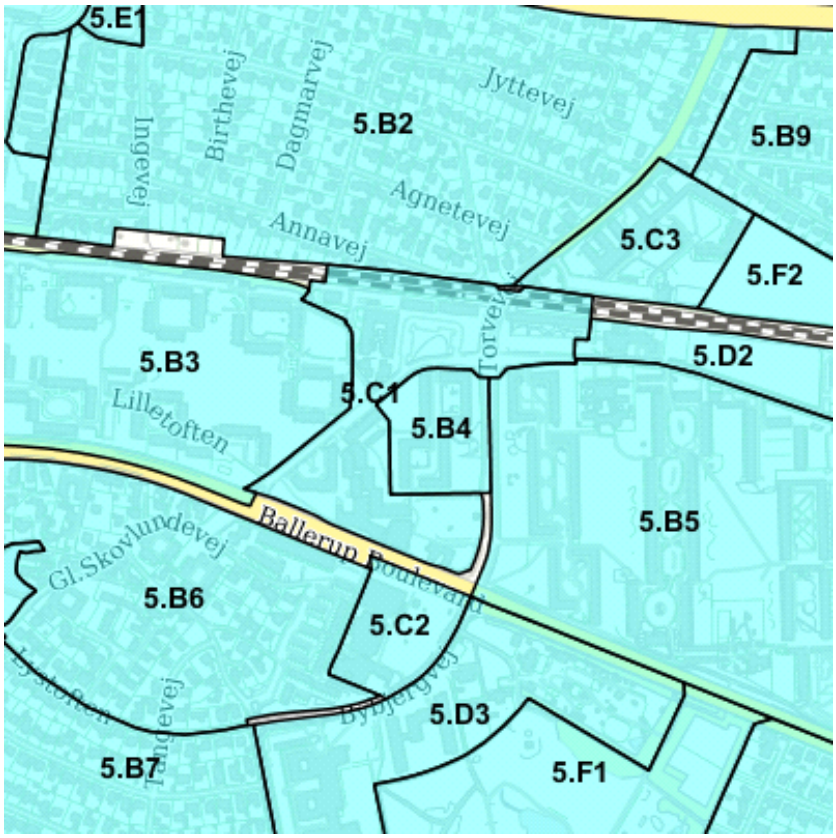
5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m3/m2 grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

7. Efter landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2013) kan der ikke, i områder beliggende mere end 1.200 m fra en station, etableres byggeri til kontorerhverv større end 1.500 etagemeter.

Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Nord.

Kommuneplanramme nr. 5.C1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området ønskes i planperioden omdannet og fortættet med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet og detailhandelen.
Det forventes, at bebyggelsesprocenten i det stationsnære område vil blive mere end fordoblet, og at der punktvis vil blive tale om markant højere bebyggelse end det, der i dag kendetegner området.
Den endelige udformning er ikke fundet, men forudsætter en længere proces. Den nærmere planlægning af området mellem stationen og byparken vil ske i samarbejde med de lokale interessenter.
Indtil videre fastholdes de hidtidige rammebestemmelser om bebyggelsens omfang og højde.
Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.

2. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt til offentlige formål, herunder stationsformål, plejecenter m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads, fælles friareal og parkering.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager.

4. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 19.000 m2, heraf 5.000 m2.

til handel med pladskrævende varer.

5. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m2, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 m2. I denne del af bymidten kan der etableres én møbelforretning, hvis bruttoetageareal ikke må overstige 5.000 m2.

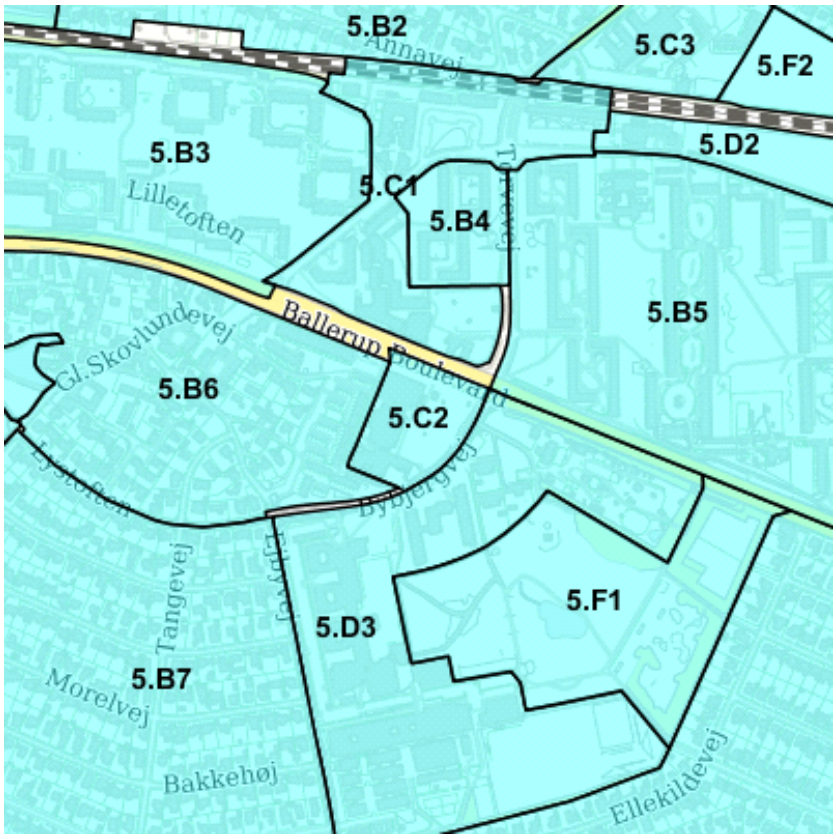
6. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for bymidten, fra stationen til byparken og Center Syd, med henblik på at sikre attraktive byrum og en integreret bolig og centerbebyggelse. Planen skal desuden sikre gode adgangsforhold såvel for gående, cyklister og bilister som for varetransporten. Ved udvidelse af detailhandelsarealet, der inddrager eksisterende parkeringspladser, skal ny parkering etableres under terræn.

7. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.

8. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Skovlunde Center Nord og Syd.

Stationsnært centerområde - Skovlunde Center Syd.

Kommuneplanramme nr. 5.C2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området ønskes i planperioden omdannet og fortættet med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet. Detailhandelen søges koncentreret i centerområdet nord for Ballerup Boulevard. Det vil frigøre rummelighed til andre formål såsom boliger, serviceerhverv, kultur- og fritidsaktiviteter, uddannelsesinstitutioner eller tilsvarende offentlige formål.
Det forventes, at bebyggelsesprocenten i det stationsnære område vil blive mere end fordoblet, og at der punktvis vil blive tale om markant højere bebyggelse end det, der i dag kendetegner området.
Den endelige udformning er ikke fundet, men forudsætter en længere proces. Den nærmere planlægning af området mellem stationen og byparken vil ske i samarbejde med de lokale interessenter.
Indtil videre fastholdes de hidtidige rammebestemmelser om bebyggelsens omfang og højde.
Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.

2. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre værksteder, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne, samt offentlige formål, herunder bibliotek, medborgerhus, uddannelsesinstitutioner m.v.
Matr.nr. 10 kf Skovlunde By, Skovlunde, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de generelle rammebestemmelser.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

4. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 1.000 m2.

5. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.500 m2, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 1.000 m2.

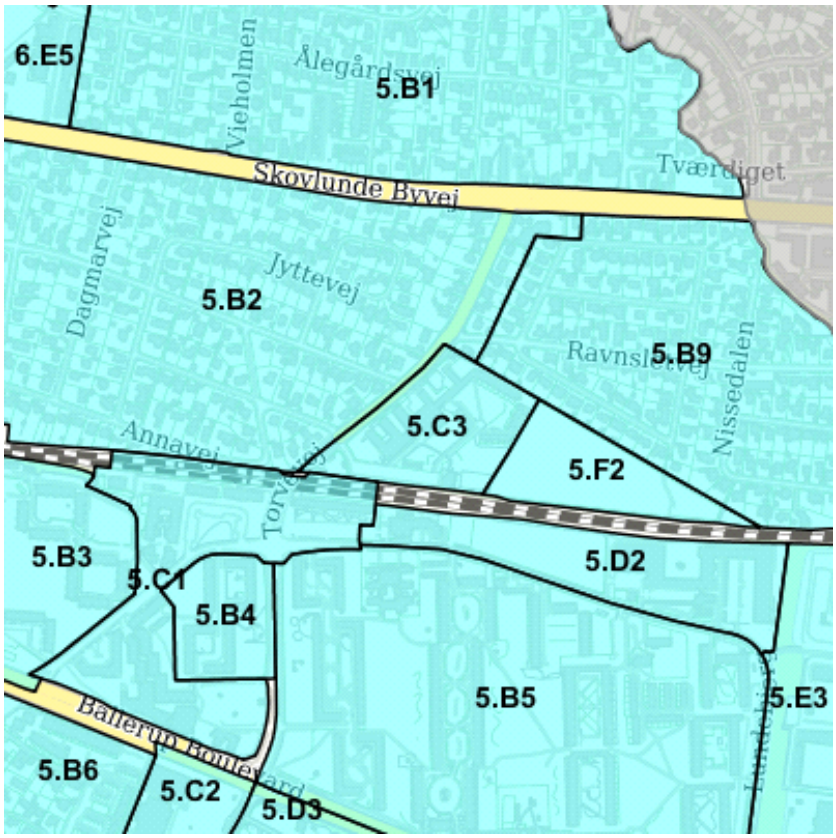
6. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre sammenhængen med den eksisterende centerbebyggelse og den tilstødende boligbebyggelse.

7. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe sammenhæng i centerområdet og forbedre bymiljøet.

8. Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Skovlunde Center Nord og Syd.

Stationsnært centerområde ved Skovlunde Skole.

Kommuneplanramme nr. 5.C3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.
Der kan opføres eller indrettes en integreret bebyggelse til administrations-, undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, liberale erhverv, og lignende offentlige formål og erhverv der lader sig indpasse uden gene for omgivelserne.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Området kan derimod ikke anvendes til detailhandel.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

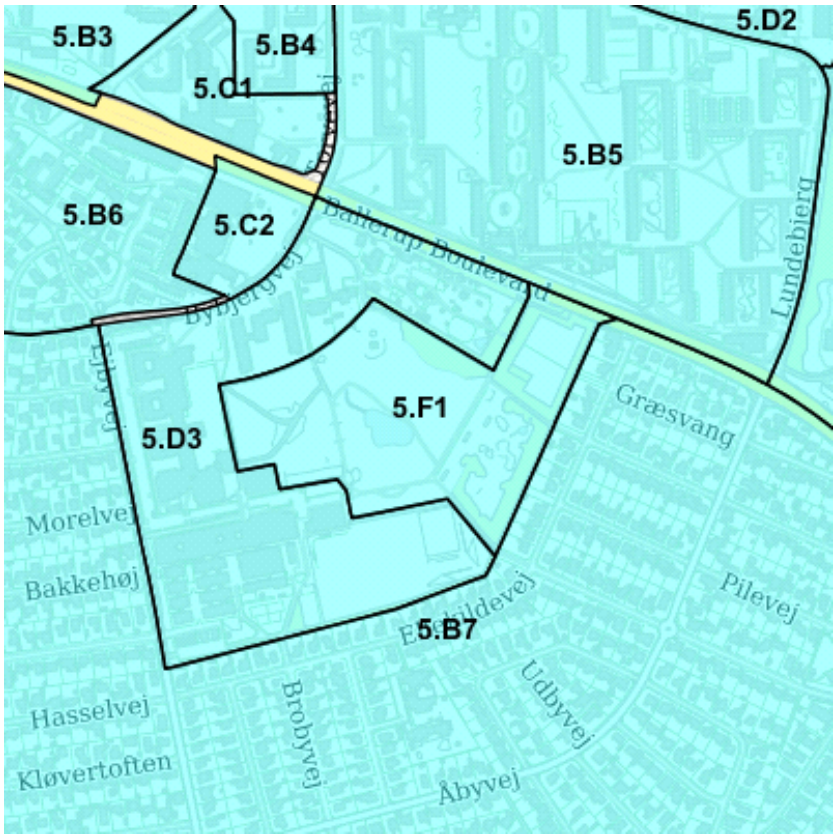
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til det omkringliggende boligområde.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

Skovlunde Bypark.

Kommuneplanramme nr. 5.F1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: bypark.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritids- og kulturaktiviteter m.v.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

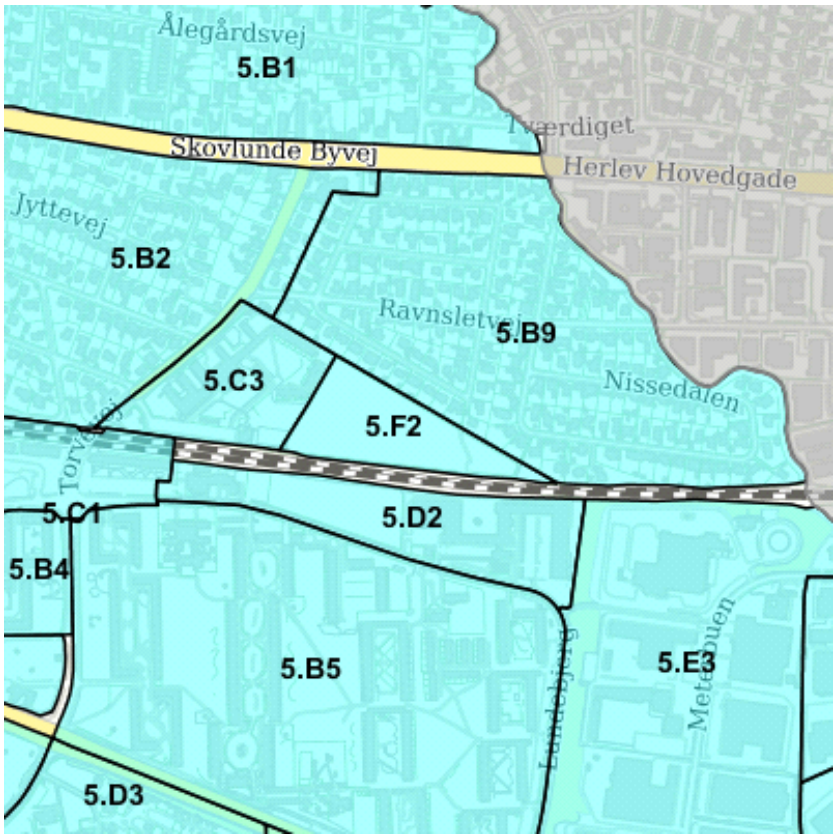
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets beplantning og terrænforhold, herunder afskærmning mod Ballerup Boulevard.

Stationsnært fritidsområde ved Skovlunde Skole.

Kommuneplanramme nr. 5.F2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: bypark.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller større anlæg.

2. Områdets disponering, herunder etablering af stier og beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at give området en rekreativ karakter og muliggøre en varieret anvendelse.

Fritidsområde i Gl. Skovlunde.

Kommuneplanramme nr. 5.F3

Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og servicevirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og servicevirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til Arhvervsmiljøet, herunder uddannelse, kultur- og fritidsformål, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandrensningsanlæg m.v.

2. På ejendomme med facade til Mileparken kan der opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

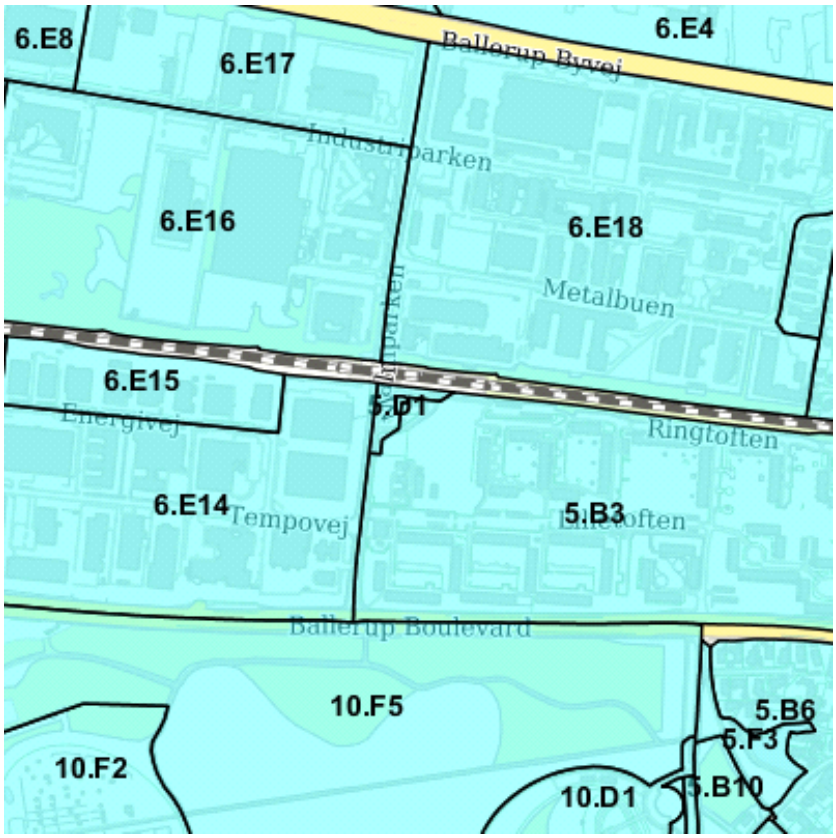
4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 m2.

5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m3/m2 grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

Malmparken Station.

Kommuneplanramme nr. 5.D1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

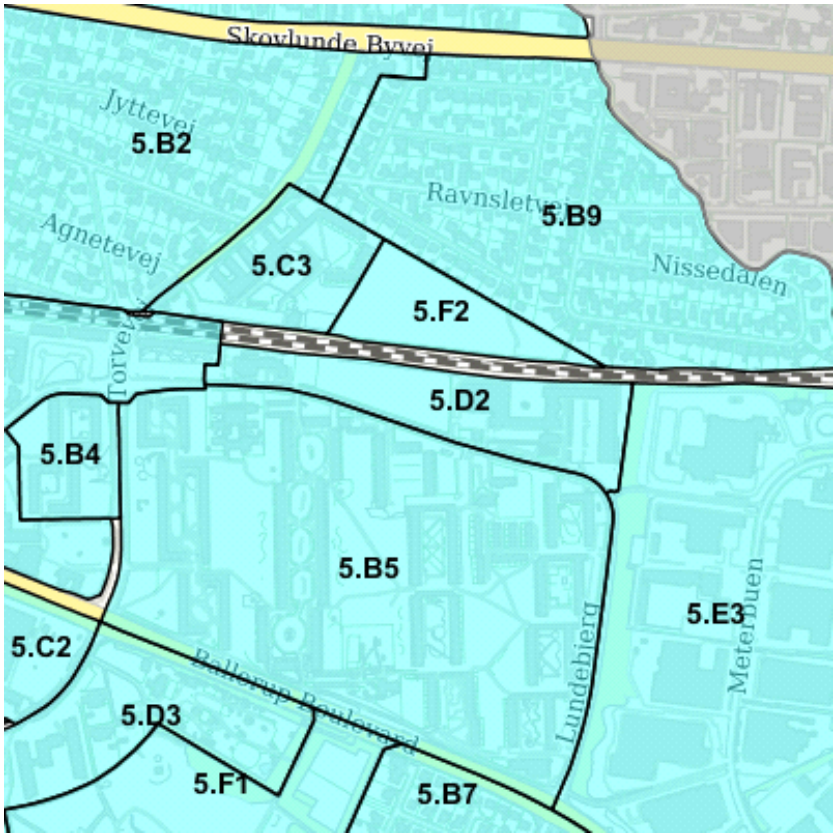
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse og etableres anlæg til stationsformål samt til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder kiosk, restauration, udstillings- og mødelokaler.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads og parkering m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer.

Stationsnært skole- og institutions-område vej Lundebjerggårdsvej.

Kommuneplanramme nr. 5.D2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

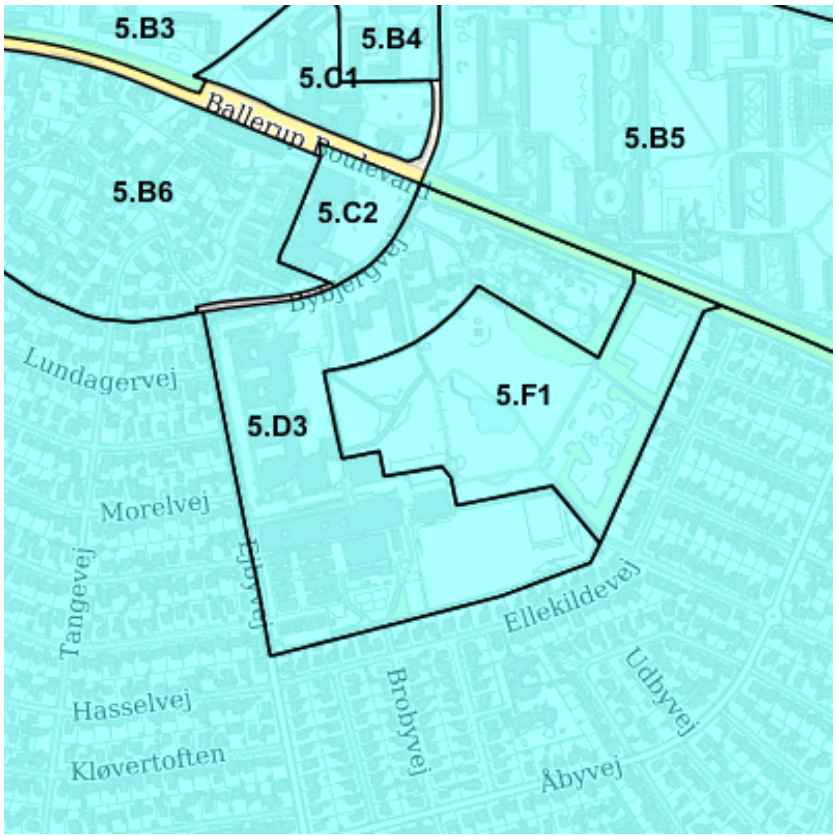
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, kirke, sognegård m.v.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

Skole- og institutionsområde ved Skovlunde Bypark.

Kommuneplanramme nr. 5.D3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

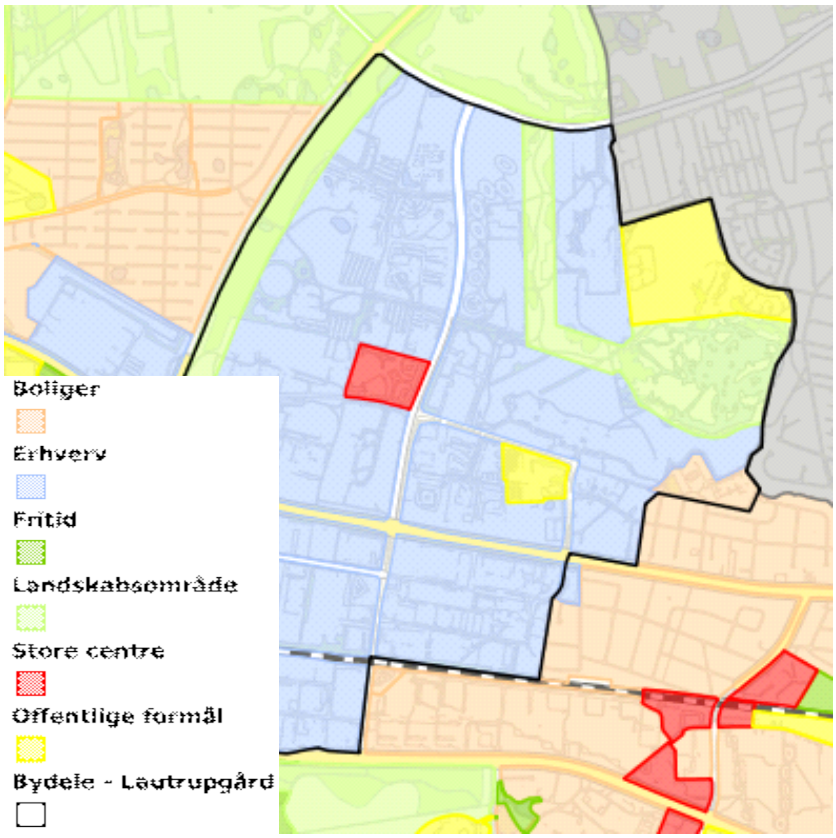
Udover de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, boligformål, ældreformål, herunder plejecenter, institutioner m.v.
Der kan udlægges areal til idrætsformål, offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer m.v., under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til Skovlunde Bypark.

Lautrupgård



Bydelen omfatter ca. 350 ha og afgrænses af Hjortespringkilen, Herlev Kommune, Skovlundes nordlige boligområder, jernbanen, Malmparken, Ballerup Boulevard og Ringvej IV.

Hele bydelen har byzonestatus.

Befolkning og boliger

Bydelen består i al væsentlighed af erhvervsområder, og grundet det begrænsede antal boliger er befolkningstallet i bydelen derfor beskedent.

Der er således kun to boligområder i bydelen. I den nordlige ende af Brydehusvej, noget klemt inde mellem virksomheder og store veje, ligger bydelens ældste boligområde. Ved Sømosen nær Ingeniørhøjskolen ligger en nyere rækkehusbebyggelse, Lautrupgårdkollegiet og ungdomsboligerne Sømoseparken.

Som led i den fortsatte udvikling af campusområdet omkring Ingeniørhøjskolen vil der blive behov for at kunne opføre et antal boliger for lærere og studerende som en integreret del af universitetsmiljøet.

I den østlige ende af Stokholtbuen nord for Sømosen er opført en mindre boinstitution for psykisk handicappede. I samme område, men med adgang fra Klausdalsbrovej, ligger Rødbo, et botilbud med 40 boliger til yngre fysisk handicappede.

Håndværkerboliger, som i tilknytning til værksteder er muliggjort i delområder med små grunde, udgør en særlig problemstilling. Der vil fortsat være behov for arealer, hvor kombinationen bolig/erhverv kan tillades. I værkstedsområdet ved Metalbuen, der ligger umiddelbart op ad boligerne i Skovlundes ”pigevejs-kvarter”, vil denne mulighed derfor foreløbig blive opretholdt som en slags overgangszone mellem bolig- og erhvervsområderne.

Erhverv

Bydelen rummer kommunens største koncentration af arbejdspladser. Et stort antal brancher og virksomhedsstørrelser er repræsenteret i bydelens tre, sammenhængende erhvervsområder: Lautrupgård, Industriparken og området ved Tempovej-Energivej.

Lautrupgård-området er et erhvervsområde med høj status og som sådan et af hovedstadsregionens betydeligste. Det er hovedsagelig forbeholdt større administrative og højteknologiske virksomheder, typisk danske hovedsæder for nationale eller multinationale koncerner. Mange af landets førende finans-, EDB- og IT-virksomheder har hjemme her.

Hele området er domineret af kontorejendomme på store grunde. Hidtil har området været kendetegnet ved sit forholdsvis grønne præg, men efterhånden som ejendommene er udbygget er omgivelserne ved at skifte karakter. De store grønne landskabstræk er dog bevaret, og udgør stadig en attraktion for de tilstødende virksomheder.

Der er i dag få ledige byggegrunde tilbage og kun enkelte muligheder for frastykning. Mange ejendomme har udnyttet alle byggemuligheder. Men på enkelte ejendomme, som KMD og GN, er der dog fortsat en betydelig rummelighed.

Generelt har bebyggelsens højde været begrænset til tre etager. På hjørnet af Ballerup Byvej og Lautrupparken har Kommunen ønsket en markant bebyggelse, som indgang til det moderne erhvervskvarter.

Med det stadig større fokus på de stationsnære områder er det målet at kunne styrke aksen fra Malmparken Station til Lautrupparken. En ny lokalplan for området omkring Borupvang udmønter kommuneplanens rammebestemmelser om forøgelse af rummeligheden i den sydlige, stationsnære del af området.

Ingeniørhøjskolen i København er for nylig fusioneret med Danmarks Tekniske Universitet, som vil samle hovedparten af sine diplomuddannelser i Ballerup.

Der skal desuden etableres et innovationscenter, som skal støtte de studerendes relationer til virksomhederne og formidle forskningsresultater til forretning. Fremover vil området blive kaldt: DTU Ballerup Campus.

I dialog og samarbejde med uddannelsesinstitutioner og erhvervsliv understøtter Ballerup Kommune udviklingen af campus-miljøet. En idékonkurrence har vist eksempler på en fremtidig udbygning, hvor forsknings- og undervisningsmiljøet er integreret med ”kuvøse-faciliteter” for iværksættere og kontor- og værkstedsfaciliteter for videnserhverv.

IHK’s mangeårige, lokale samarbejdspartner Aalborg Universitet har flyttet sine københavnske aktiviteter til Sydhavnen. Heriblandt også Statens Byggeforskningsinstitut, som var planlagt flyttet til Lautrupvang.

Lautrupgård-området rummer også andre uddannelsesinstitutioner: Borupgård Gymnasium, Lautrupskolen, Ballerup-Herlev Produktionshøjskole og privatskolerne Thomasskolen og Michaelskolen.

Et ubebygget areal nord for Sømosen mellem Michaelskolen og boinstitutionen Rødbo ejes af Region Hovedstaden og er reserveret til

offentlige formål. Adgang til grunden er forudsat at skulle ske ad Stokholtbuen i Herlev Kommune.

I modsætning til kontorområdet Lautrupgård har industrikvartererne mellem Ballerup Byvej og Ballerup Boulevard branchemæssigt været mere traditionelle. Oprindeligt har disse områder rummet en blanding af store og små industri-, håndværks- og engroshandelsvirksomheder m.v. i fabrikker, værksteder, lagerbygninger, garager og laboratorier samt relativt beskedne kontorbygninger tilknyttet disse virksomheder.

Områdets største enkeltvirksomhed er LEO Pharma, som gennem en årrække har opkøbt ejendomme langs Metalbuen med henblik på udvidelse af sine alsidige forsknings- og produktionsaktiviteter.

Under ét kaldes disse erhvervsområder for: Ballerup Industripark. Da Malmparken Station ligger centralt i området, ligger hele industriparken indenfor det stationsnære område – og størstedelen endda i det stationsnære kerneområde.

Trods enklaver til små og mellemstore virksomheder har området været præget af forholdsvis store ejendomme beregnet til produktionsvirksomhed. Som i tilsvarende industrikvarterer har der længe været tendens til en glidende omdannelse.

Med den seneste lokalplanlægning er der åbnet mulighed for at ejendommene kan anvendes til mere service- og administrationsprægede virksomheder, ligesom det er gjort muligt at opdele de store bygninger i flere lejemål. I kraft af stationsnærheden er bebyggelsesprocenten hævet, så den trafikale beliggenhed kan udnyttes til flere arbejdspladser.

Gennem det seneste årti har der været tydelige tegn på at en omdannelsesproces er i gang. Industrivirksomheder er fraflyttet eller har indskrænket deres fremstillingsaktiviteter til fordel for administrative funktioner. Udslidte fabriksanlæg er revet ned og erstattet af nye kontordomiciler. Men der er fortsat uudnyttede muligheder for byggeri, der vil betyde en langt mere intensiv udnyttelse af ejendommene.

Det er Kommunens ønske, at erhvervsbebyggelsen langs Malmparken bliver særlig attraktiv. Dermed vil den kunne medvirke til visuelt at understrege en akse gennem bydelen ad Malmparken og Lautrupparken - i princippet fra Harrestrup Ådal i syd til Hjortespringkilen i nord.

Mest markant vil aksen naturligvis kunne blive inden for det stationsnære område fra Ballerup Boulevard, forbi Malmparken Station og Ballerup Byvej, frem til Borupvang og Lautrupvang.

Omkransende beplantningsbælter skal bidrage til, at også vore industrikvarterer fremstår velordnede mod omgivelserne. Mens der nogle steder med fordel kan åbnes op til de attraktive bebyggelser, er der andre steder behov for afskærmning mod indblik. Et konstruktivt samarbejde mellem grundejerne og Kommunen om beplantningens omfang, karakter og løbende pleje er en forudsætning for et vellykket resultat.

Handel og service

Lautrupcentret er planlagt til hovedsageligt at rumme erhvervsservice såsom bank-, og postfilialer, hotel- og konferencefaciliteter samt rådgivnings- og konsulentfirmaer m.v. til betjening af kommunens erhvervsliv. Herudover rummer centret detailhandel med status af bydelscenter for de beskæftigede i bydelens virksomheder. Varehuset er med sine ca. 4.000 m2 kommunens største butiksenhed.

Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m2. Varehuset vil ikke kunne udvides yderligere, og der vil fortsat ikke kunne etableres større udvalgsvarebutikker, idet den hidtidige grænse på 500 m2 opretholdes.

Erhvervskvarteret omkring Tempovej og Energivej er udpeget som et område, hvori der kan lokaliseres forretninger, som handler med samtlige de pladskrævende varekategorier: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt – i visse situationer – møbler. Den maximale størrelse for sådanne butikker er fastsat til 5.000 m2. Med hovedvægten i den østlige del går området populært under betegnelsen ”Ballerup Bilby”.

Kvarteret rummer et byggemarked. Reglerne for forretninger, der handler med pladskrævende varetyper, betyder, at bruttoetagearealet for den del af virksomheden der handler med varer, som ikke er særligt pladskrævende, ikke må overstige 2.000 m2.

Bydelens forskellige erhvervsområder kan i øvrigt rumme engroshandel og lagervirksomhed samt større liberale erhverv og lignende servicefunktioner, der ikke lader sig indpasse i bolig- eller centerområder.

Trafik

Ring 4, Lautrupparken, Malmparken, Klausdalsbrovej, Ballerup Byvej, Industriparken samt Ballerup Boulevard er udpeget som primære trafikveje, og Lautrupvang er udpeget som sekundær trafikvej.

Det store antal arbejdspladser i bydelen forårsager en omfattende myldretidstrafik.

Problemer med fremkommelighed og afvikling af myldretidstrafikken vedrører især det tilgrænsende, overordnede vejnet. Med beslutningen om udbygning af Frederikssund-motorvejen er der forventning om, at Ballerup Byvej kan aflastes for uvedkommende regional pendlingstrafik, således at den lokale trafikafvikling kan foregå smidigere. Det kan måske også øge mulighederne for en anderledes styring af signalerne ved Ballerup Byvej-Lautrupparken, så der i hvert interval kan afvikles flere svingende biler.

Vej- og stisystemet specielt på Lautrupgård-området er veludbygget. Lautrupvang er for længst åbnet for gennemkørende biltrafik, mens der endnu ikke har kunnet opnås enighed med Vejdirektoratet om forlængelse af Borupvang med tilslutning til Ring 4. Kommunen har med sit lokalplanforslag foreslået en såkaldt ”højre ind-højre ud” løsning. De signalregulerede kryds langs Lautrupparken søges løbende reguleret med henblik på at optimere trafikafviklingen fra områdets blinde fordelingsveje.

S-stationen ved Malmparken og de tilknyttede S- og E-buslinier har forbedret den kollektive trafikbetjening af bydelen, bl.a. med en ringforbindelse via virksomheden GN’s interne veje. Men det stadig voksende antal arbejdspladser og den generelt øgede biltrafik understreger vigtigheden af, at der til stadighed findes en effektiv kollektiv transport. Kommunen anbefaler, at en kommende udbygning af Ring 4 tager højde for bedre fremkommelighed for den kollektive trafik. I kommuneplanen stilles forslag om nye letbanestrækninger og højklassede buslinier, som kunne betjene Lautrupgård.

I det regionale net af super-cykelstier indgår strækninger langs Ballerup Byvej og Ring 4.

Langs jernbanens nordside skal der fra Ingevej i Skovlunde via Brydehusvej til Højdevejskvarteret i Ballerup anlægges en manglende strækning i det overordnede stinet.

Grønne områder og fritid

Omkring erhvervsområderne syd for Ballerup Byvej er der langs større veje, stier og jernbane etableret beplantningsbælter med henblik på afskærmning og støjbeskyttelse. Disse bælter skal plejes og suppleres som en vigtig del af områdernes karakter.

I takt med omdannelsen og forskønnelsen af erhvervsbebyggelserne langs Industriparken er der åbnet mulighed for en vis reduktion og udtynding af beplantningsbæltet langs Ballerup Byvej med henblik på at virksomhederne dér kan opleve en bedre visuel sammenhæng med virksomhederne på den nordlige side af vejen.

Inde i områderne er krav til beplantning, terrænforhold og hegning m.v. mindre væsentlig, omend de lokalt kan bidrage til forskønnelsen.

Vi har i Ballerup Kommune tradition for at plante mange træer og buske i byen, f.eks. store randbeplantninger ved erhvervsområder. Der plantes med mange forskellige træer og buske. Der er ofte lagt vægt på frugt- og bærgivende planter, flotte høstfarver eller rig blomstring. Dette giver oplevelser året rundt. Dermed sikres også et rigt insekt- og fugleliv. Denne tradition skal videreføres.

Der skal plantes flere træer og buske ved institutioner, i bolig- og erhvervsområder samt langs veje og på byens pladser.

I forhold til traditionelle erhvervskvarterer har Lautrupgård med sine store, fritliggende kontorejendomme stadig en åben, grøn karakter og fremstår mange steder som et åbent parklandskab. Området er omgivet af brede, beplantede bælter. Langs Ring 4 i form af en 100 m bredt skovplantning, hvoraf dele er registreret som fredskov. Og langs Ballerup Byvej som et 50 m bredt åbent, græsklædt bælte med en spredt træbevoksning på det bølgende terræn.

På den modstående side af Ballerup Byvej skal det ensartede og sammenhængende beplantningsbælte langs ejendommene på Industriparken opretholdes.

Muligheden for at etablere flere grønne forbindelser mellem erhvervsejendomme og gennem industriområder, f.eks. i form af levende hegn eller regnvandsbassiner, skal undersøges.

I samarbejde med virksomheder og boligselskaber vil der måske kunne etableres en grøn forbindelse mellem Lautrupgård og Harrestrup Ådal.

Tilsvarende skal den grønne forbindelse fra skovene mod nord, gennem Egebjerg, over Hjortespringkilen og via Digterparken til de grønne strøg på Lautrupgård, udbygges.

Bydelens største samlede grønne område er det fredede areal omkring Sømosen.

Ved mosens sydøstlige rand er der etableret et fugletårn.

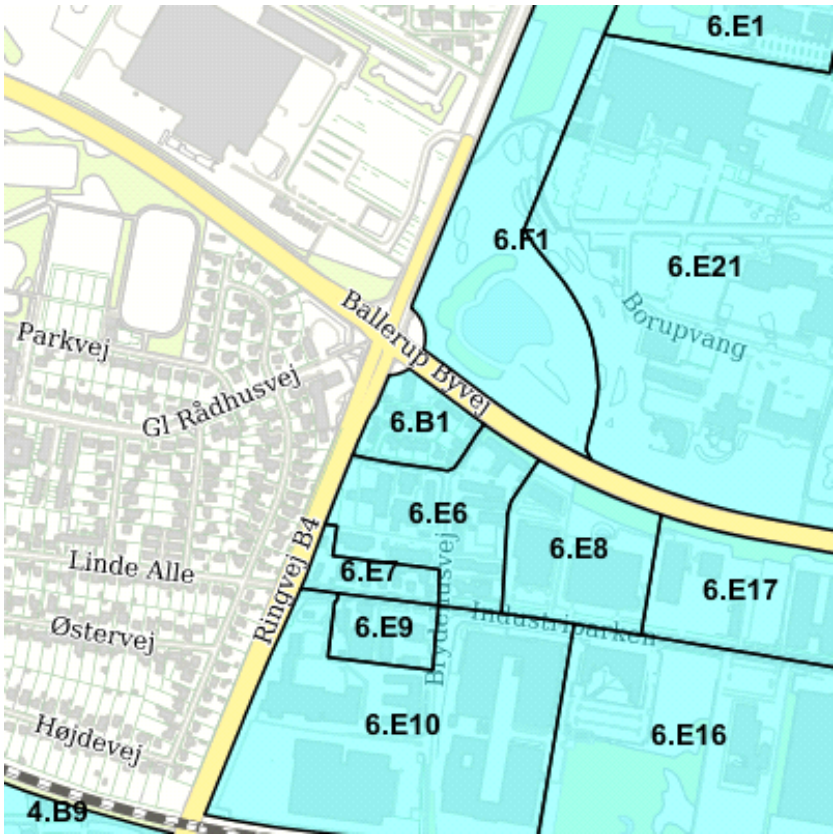
For at forbedre borgernes adgang til mosen skal den nuværende standard af den regionale sti langs Sømose Å forbedres. Fra mosen er der stiadgang til Hjortespringkilen gennem et 100 m bredt, friholdt bælte. Informationstavler ved mosen skal revideres.

Den bevaringsværdige hovedbygning „Lautrupgaard" renoveres med henblik på ny anvendelse. Den gamle allé og parken omkring hovedbygningen skal plejes, og det grønne område gøres tilgængeligt for offentligheden. De øvrige bygninger rummer forskellige undervisningsformål, herunder Lautrupskolen. Bygningerne bevares og benyttes sammen med parkområdet til kultur-, fritids- og undervisningsaktiviteter.

Det bør overvejes at indarbejde aktivitetsfremmende muligheder integreret i det store erhvervsområde omkring Lautrupparken for herigennem at motivere til aktiv anvendelse og sundhedsfremmende livsstil, f.eks i form af faciliteter til såkaldte Walk-a-Talk ruter.

Haveboligområde ved Brydehusvej.

Kommuneplanramme nr. 6.B1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

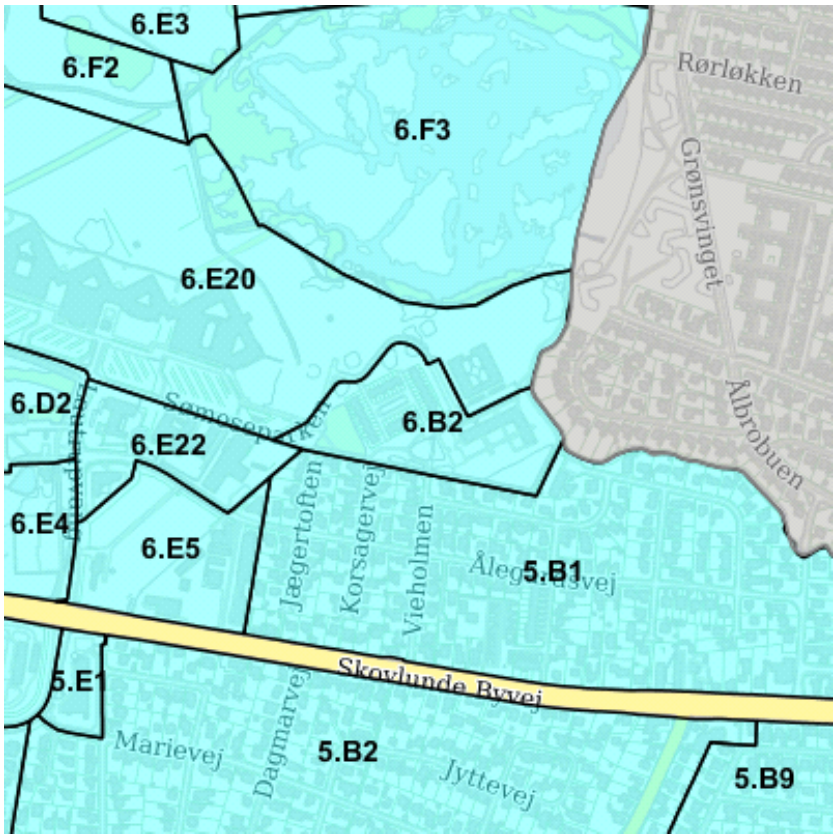
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Ved krydset mellem Ring IV og Ballerup Byvej kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 ½ etage.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om erhverv, herunder fastholdelse af eksisterende servicestation, således: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.

Boligområde syd for Sømosen.

Kommuneplanramme nr. 6.B2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

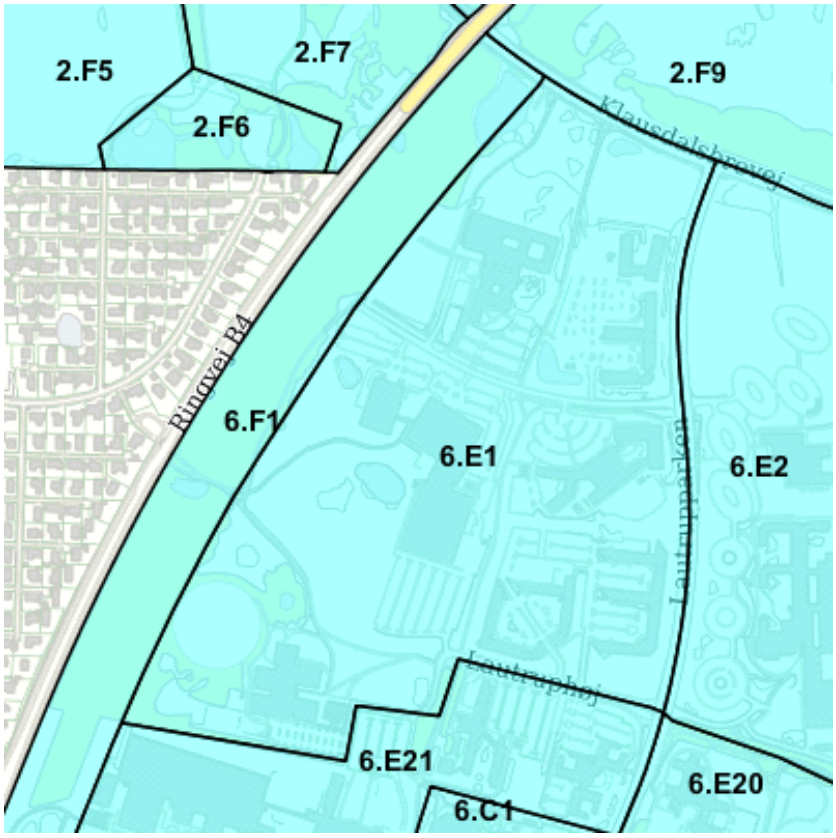
1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, herunder til boliger for unge under uddannelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1 - 2 etager. Intet punkt af bygningen må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Sømosen.

Erhvervsområde omkring Lautrupbjerg og Lautruphøj.

Kommuneplanramme nr. 6.E1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 53. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

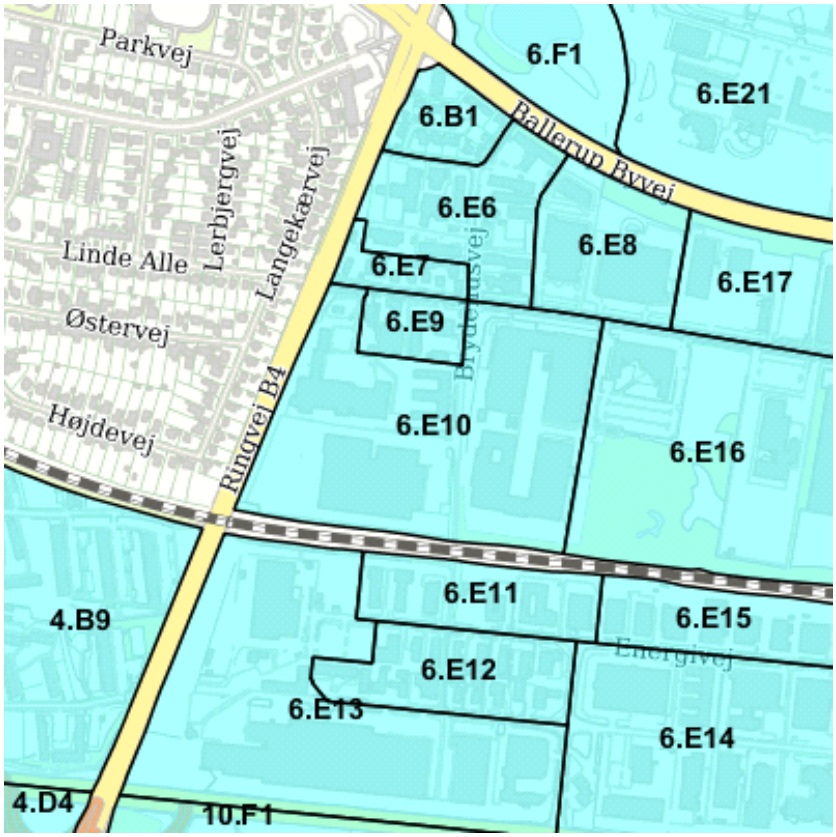
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Hjortespringkilen.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

5. Efter landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2013) kan der ikke, i områder beliggende mere end 1.200 m fra en station, etableres byggeri til kontorerhverv større end 1.500 etagemeter.

Stationsnært erhvervsområde mellem Industriparken og jernbanen.

Kommuneplanramme nr. 6.E10



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og serviceindustri m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions- og lagervirksomhed, engros- og anden handelsvirksomhed, kontor- og servicevirksomhed, laboratorier samt institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 m2.

4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m3/m2 grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.

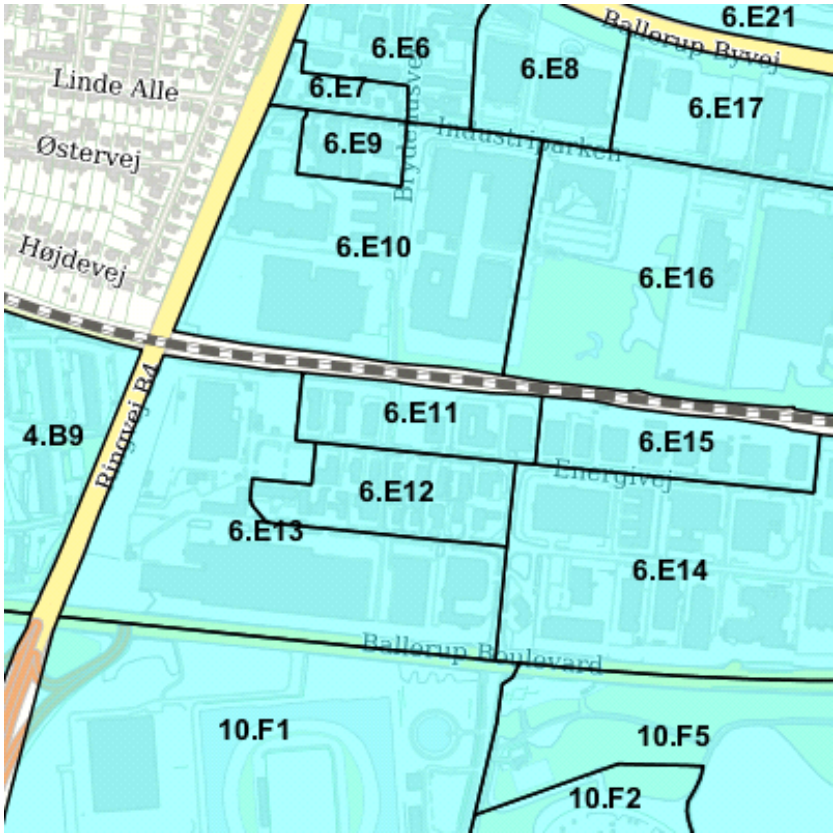
5. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers

udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

6. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde mellem jernbanen og Energivej.

Kommuneplanramme nr. 6.E11



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, transport og engroshandel samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: større transformerstation m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarehandel. Den samlede ramme for butiksareal til handel med

pladskrævende varer fastsættes til 2.500 m2.

4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 3.000 m2.

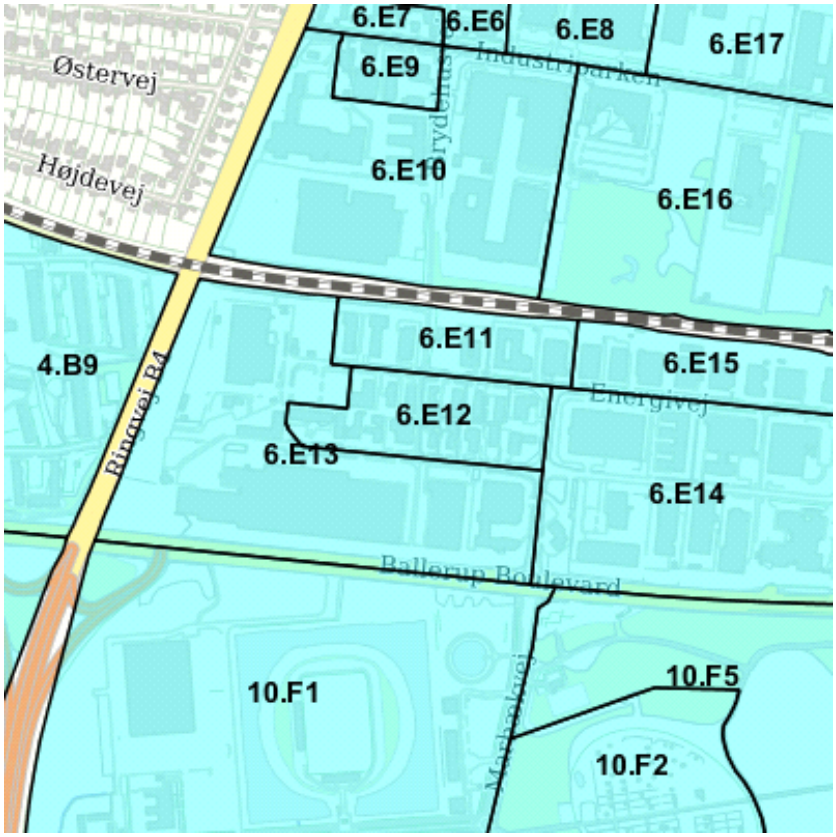
5. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 m3/m2 grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

7. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde mellem Energivej og Tempovej.

Kommuneplanramme nr. 6.E12



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mindre fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, transport og engroshandel.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarehandel. Den samlede ramme for butiksareal til handel med pladskrævende varer fastsættes til 2.500 m2.

3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.200 m2.

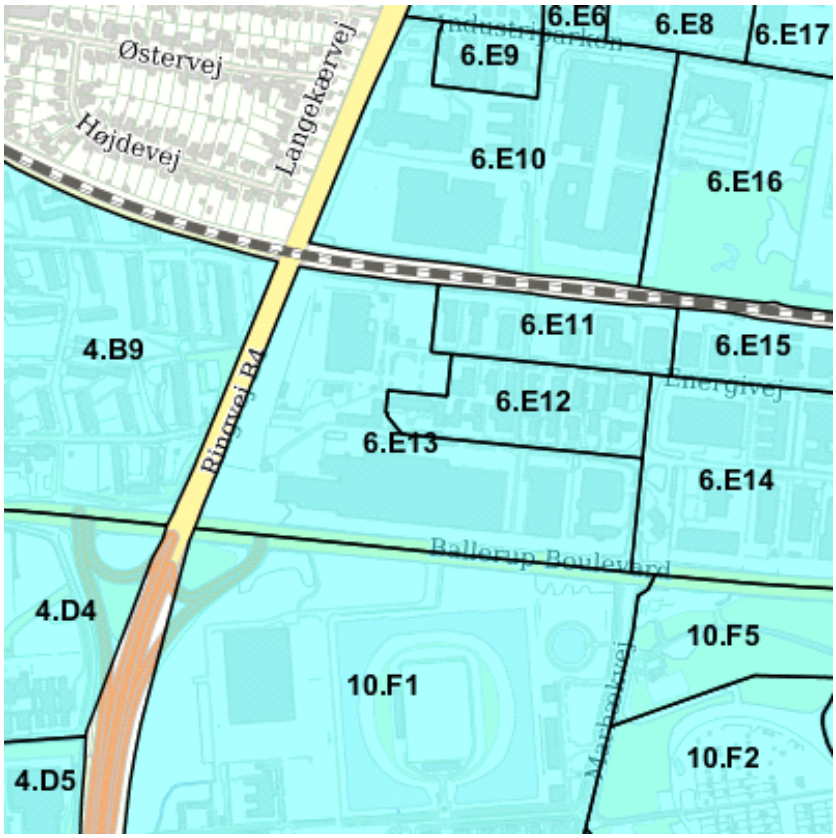
4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

6. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde ved Tempovej.

Kommuneplanramme nr. 6.E13



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, transport og engroshandel, til offentlige formål, herunder materielgård, genbrugsstation m.v. samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf. Den maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 5.000 m2, dog kun 2.000 m2 for den del af et byggemarked, der rummer varekategorier, som ikke er særligt pladskrævende.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarehandel. Den samlede ramme for butiksareal til handel med pladskrævende varer fastsættes til 25.000 m2.

3. Ejendommen matr.nr. 17 ef Ballerup By, Ballerup, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser.
På ejendommen kan der således indrettes bebyggelse til ikke-miljøfølsomme idræts- og fritidsaktiviteter med særlige bygningsmæssige krav, såsom gokartbane, bowlingbane, poolhal,

spillehal og lignende samt hertil knyttede klub- og serviceaktiviteter, herunder restauration.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

6. Grunde må ikke udstykkes mindre end 6.000 m2.

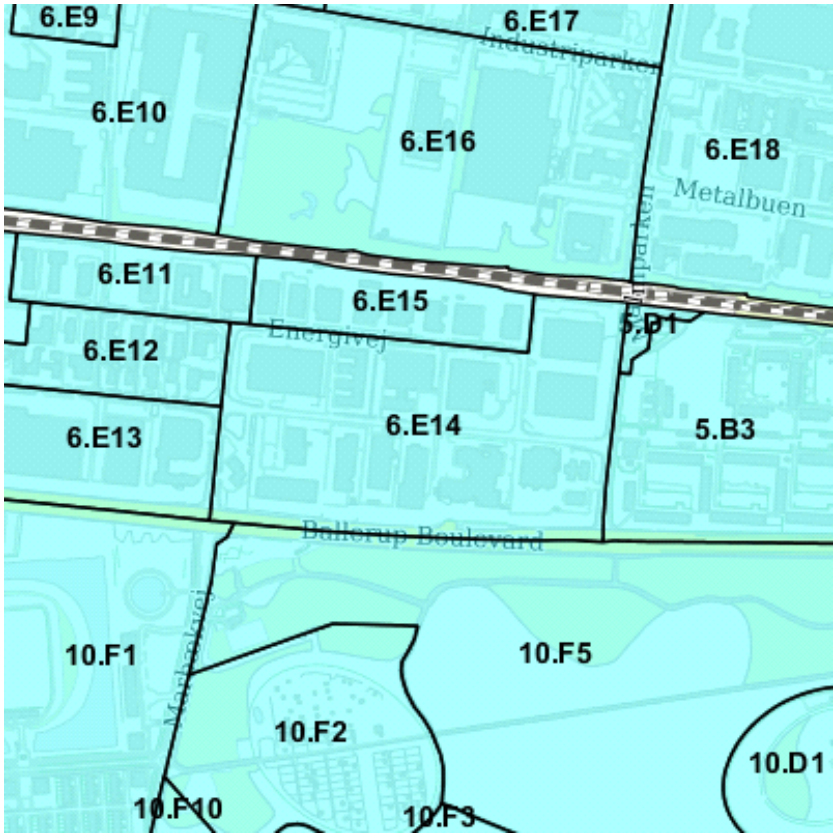
7. Det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 ½ m3/m2 grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.

8. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Boulevard.

9. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde ved Tempovej og Malmparken.

Kommuneplanramme nr. 6.E14



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, transport og engroshandel samt til offentlige formål og institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf. Den maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 5.000 m2, dog kun 2.000 m2 for den del af et byggemarked, der rummer varekategorier, som ikke er særligt pladskrævende.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarehandel. Den samlede ramme for butiksareal til handel med pladskrævende varer fastsættes til 25.000 m2.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse.

4. På ejendommene matr.nr. 18 ak og matr.nr. 19 ez, begge Ballerup by, Ballerup kan der i forbindelse med servicestation, opføres eller indrettes bebyggelse til restaurationsformål eller lignende anvendelse.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

6. Grunde må ikke udstykkes mindre end 6.000 m2.

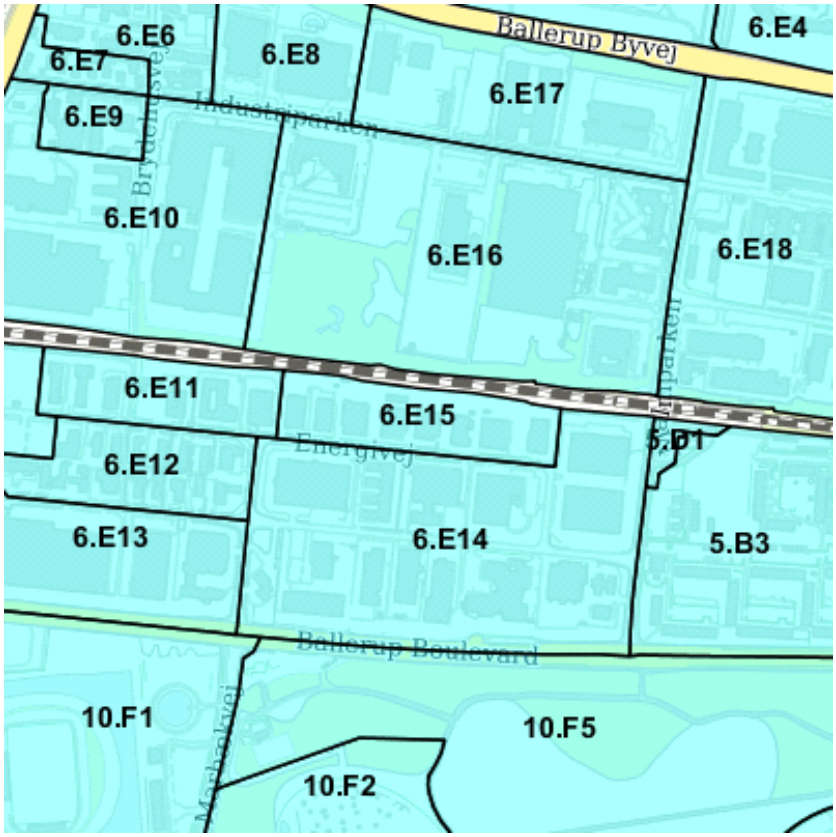
7. Det bebyggede areal må ikke overstige ½ af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 ½ m3/m2 grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager. På ejendomme langs Malmparken må bebyggelse dog opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må da ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

8. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Boulevard og Malmparken.

9. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde mellem jernbanen og Energivej.

Kommuneplanramme nr. 6.E15



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, transport og engroshandel samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf.
Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarehandel. Den samlede ramme for butiksareal til handel med pladskrævende varer fastsættes til 5.000 m2.

4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 3.000 m2.

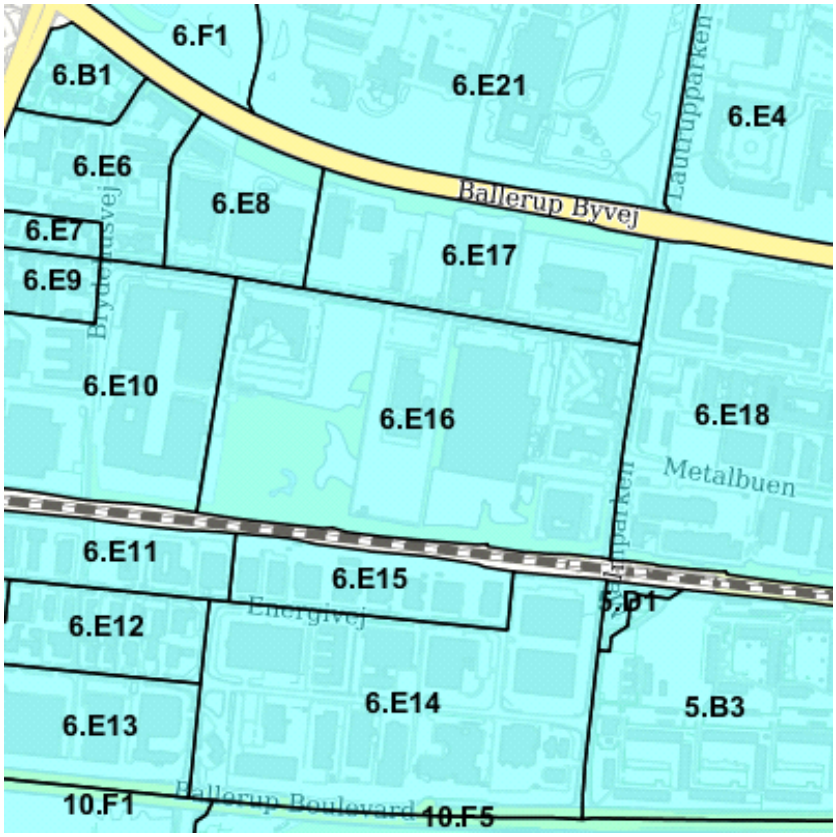
5. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 m3/m2 grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

7. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde mellem Industriparken og jernbanen.

Kommuneplanramme nr. 6.E16



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større serviceindustri, administrations- og fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kontor-, handels- og servicevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål, samt produktions-, reparations- og montagevirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af et område for moderne serviceindustri brydes.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 m2.

4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.
Bebyggelse kan opføres i 3-5 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 21 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 24 m.

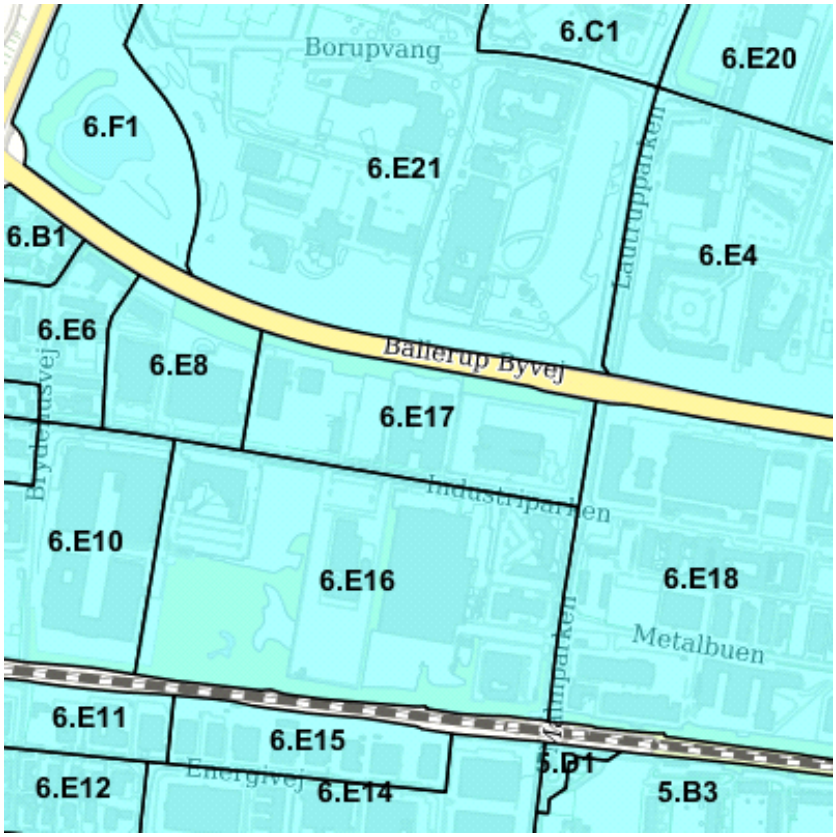
Inden for begrænsede dele af området vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Malmparken.

6. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde mellem Ballerup Byvej og Industriparken.

Kommuneplanramme nr. 6.E17



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større serviceindustri, administrations- og fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kontor-, handels- og servicevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål, samt produktions-, reparations- og montagevirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af et område for moderne serviceindustri brydes.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 m2.

4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.
Bebyggelse kan opføres i 3-5 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 21 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 24 m.

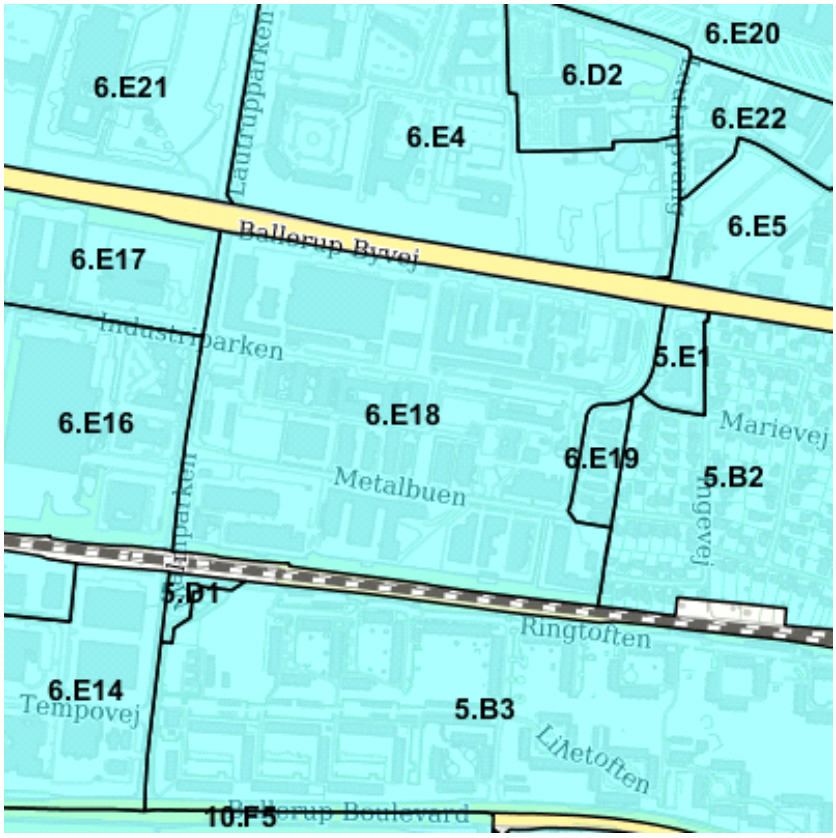
Inden for begrænsede dele af området vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Byvej og Malmparken.

6. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde mellem Ballerup Byvej og jernbanen (Leo Pharma).

Kommuneplanramme nr. 6.E18



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

Med dette kommuneplantillæg gives der mulighed for, at den nuværende produktion kan opretholdes og produktion af ingenol mebutate kan realiseres.
Muliggørelsen sikres ved, at de retningslinjer for LEO Pharma A/S (rammeområde 6.E.18), som er fastsat med Ballerup Kommunes Kommuneplan 2009, fastholdes.
Derudover fastlægges, at udvidelse og ændringer af LEO Pharma A/S i Ballerup ikke må være i strid med kommuneplantillæg nr. 2: "VVM i forbindelse med revision af miljøgodkendelse samt produktion af ingenol mebutate" udstedt af Miljøstyrelsen 13. september 2012 til Ballerup Kommunes Kommuneplan 2009.

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og serviceindustri m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions- og lagervirksomhed, engros- og anden handelsvirksomhed, kontor- og servicevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier samt institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål.
Udvidelse og ændringer af LEO Pharma A/S i Ballerup ikke må være i strid med kommuneplantillæg nr. 2: "VVM i forbindelse med revision af miljøgodkendelse samt produktion af ingenol mebutate" udstedt af Miljøstyrelsen 13. september 2012 til Ballerup Kommunes Kommuneplan 2009.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af delområder til mellemstore virksomheder.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

4. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 m2. I delområder til mellemstore virksomheder kan der udstykkes grunde på mindst 3.000 m2.

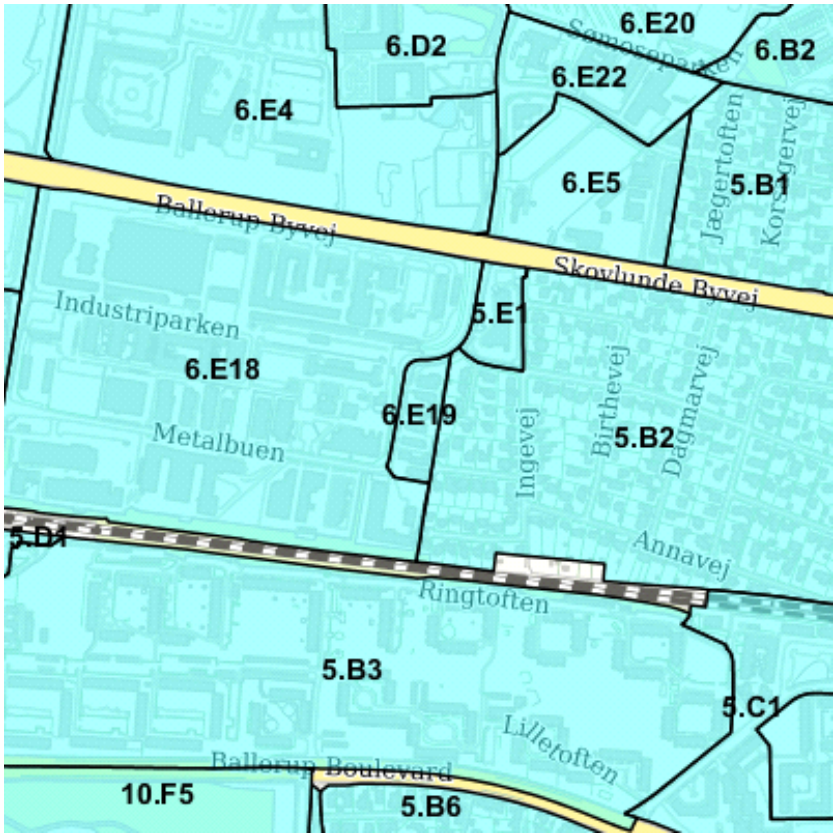
5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100.
Bebyggelse kan opføres i 3-5 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 21 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 24 m.
Inden for begrænsede dele af området vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.
I delområder til mellemstore virksomheder må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 55. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 9 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 10 m over det omgivende terræn.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til de tilstødende boligområder og til områdets beliggenhed langs Ballerup Byvej og Malmparken.

7. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde øst for Metalbuen.

Kommuneplanramme nr. 6.E19



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mindre service- og fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til håndværks-, bygge- og anlægs-, transport- samt handels- og lagervirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at karakteren af værkstedsområde ændres.
På den enkelte ejendom kan der opføres eller indrettes een bolig for personer med tilknytning til den pågældende virksomhed.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.000 m2.

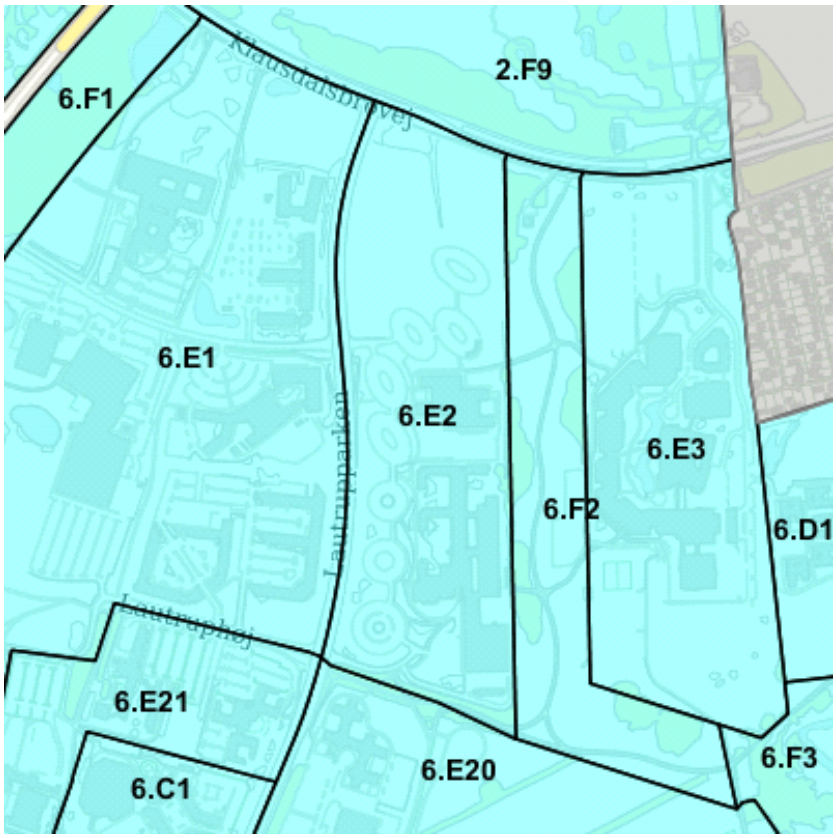
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40. Bebyggelse kan ske i 1-2 etager.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til det tilgrænsende boligområde.

5. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde øst for Lautrupparken (KMD).

Kommuneplanramme nr. 6.E2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 53. Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

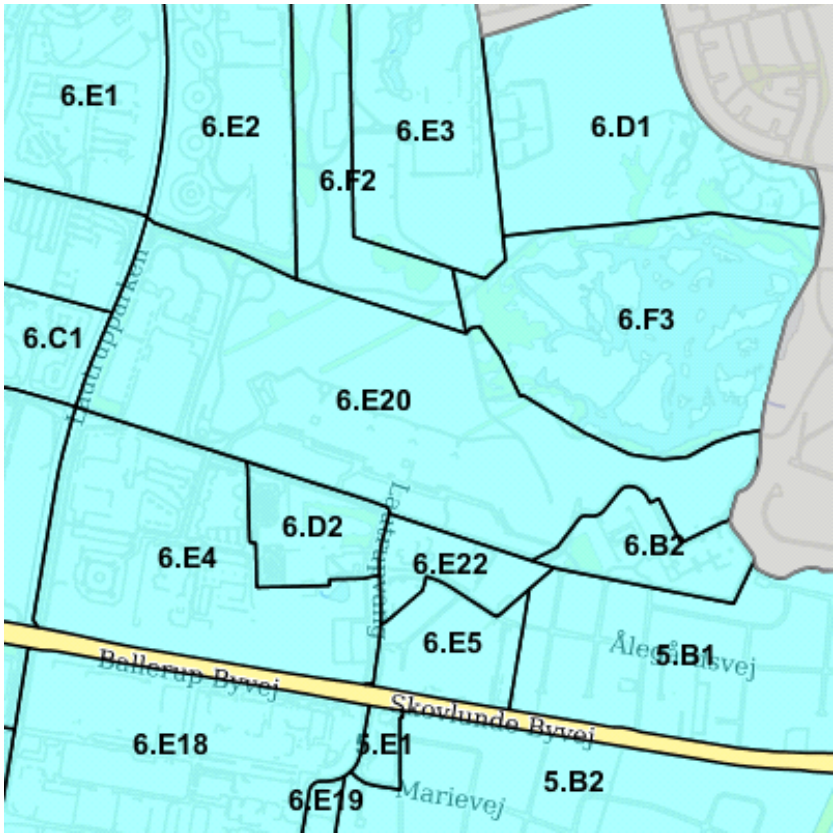
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Hjortespringkilen.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

5. Efter landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2013) kan der ikke, i områder beliggende mere end 1.200 m fra en station, etableres byggeri til kontorerhverv større end 1.500 etagemeter.

Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og Sømosen.

Kommuneplanramme nr. 6.E20



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale og kulturelle institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervs- og universitetsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder og universitetsmiljøet.
Syd for Sømosen kan der i tilknytning til Ingeniørhøjskolen opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål for unge under uddannelse.

2. Bebyggelsesprocenten for ejendomme med facade til Lautrupparken må ikke overstige 75.
Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.
Inden for begrænsede dele af ejendommene vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.

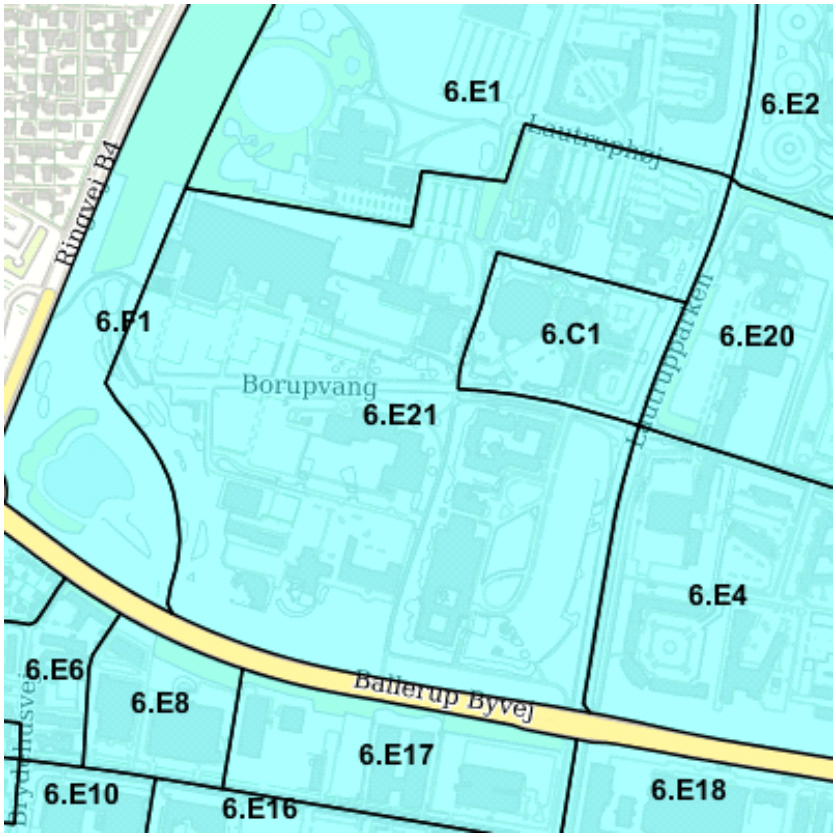
3. Bebyggelsesprocenten for den øvrige del af området under eet må ikke overstige 60.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
Under hensyntagen til Sømosen og de tilstødende haveboligområder vil bebyggelse inden for begrænsede dele af ejendommene dog kunne opføres i op til 4-5 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Sømosen og det grønne bælte, der forbinder mosen og Hjortespringkilen.

5. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde omkring Borupvang og Lautruphøj.

Kommuneplanramme nr. 6.E21



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.
Inden for begrænsede dele af ejendommene vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.

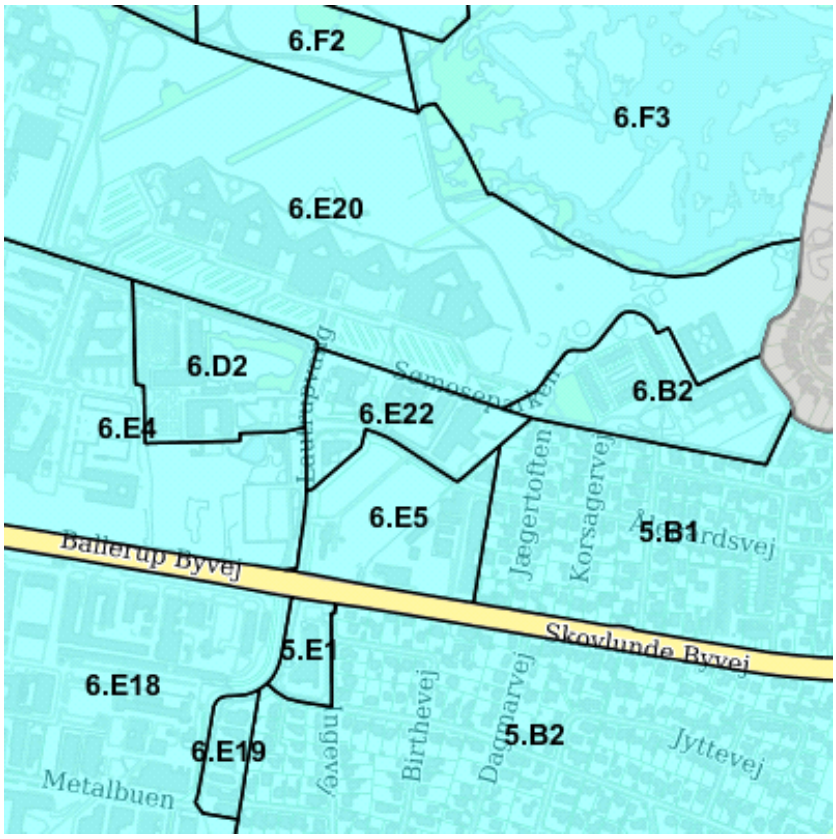
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede

arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ring IV og Ballerup Byvej.

4. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde ved Dyregårdsvej.

Kommuneplanramme nr. 6.E22



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor administrationsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

2. Bebyggelsesprocenten for den øvrige del af området under eet må ikke overstige 55.
Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning.

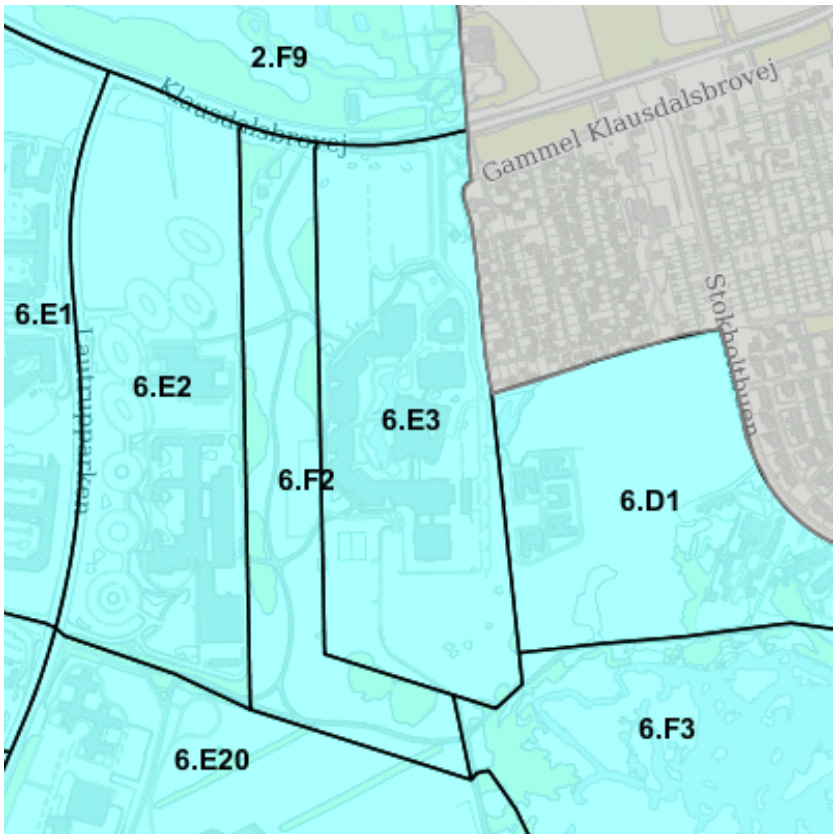
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

5. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til

kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde ved Klausdalsbrovej (Tryg).

Kommuneplanramme nr. 6.E3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 42. bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Sømosen og Hjortespringkilen.

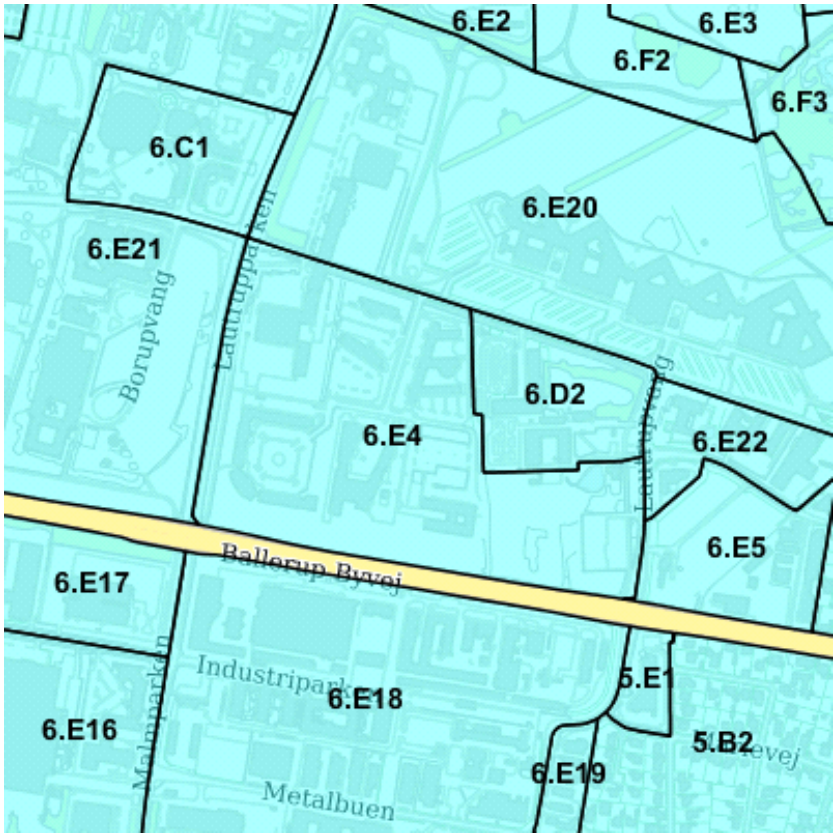
4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

5. Efter landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2013) kan der ikke, i

områder beliggende mere end 1.200 m fra en station, etableres byggeri til kontorerhverv større end 1.500 etagemeter.

Stationsnært erhvervsområde mellem Ballerup Byvej og Lautrupvang.

Kommuneplanramme nr. 6.E4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.
Inden for begrænsede dele af området vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede

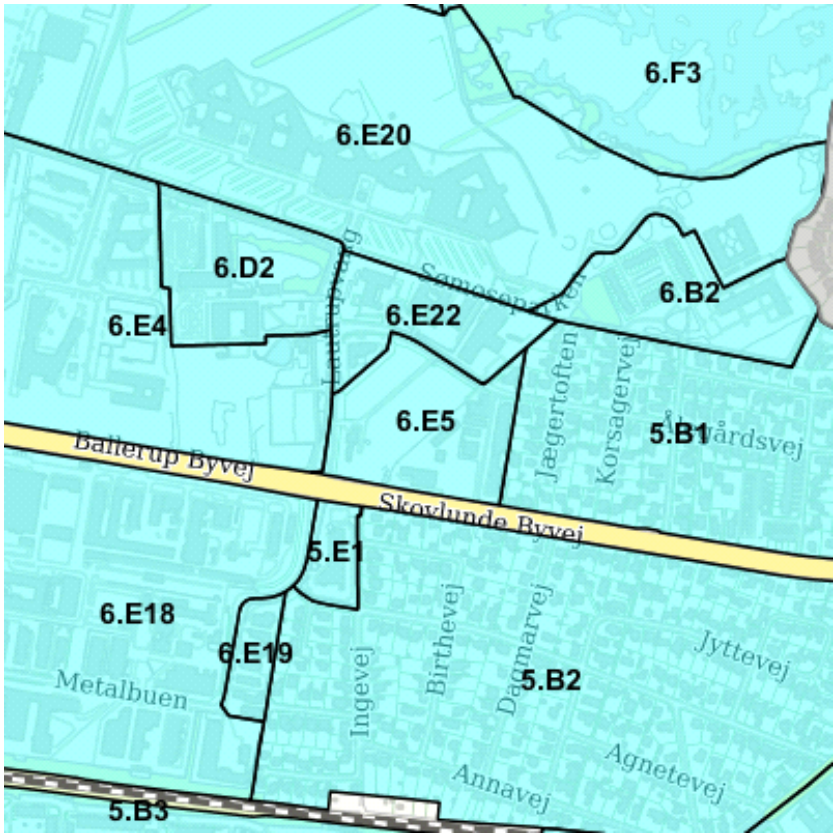
arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Byvej.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

5. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde nord for Skovlunde Byvej.

Kommuneplanramme nr. 6.E5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mindre og mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, transport og engroshandel samt anlæg til forsyningsvirksomhed.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration og handelsvirksomhed, herunder servicepræget erhverv samt reparationsvirksomhed.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan indenfor området placeres tekniske anlæg: større transformerstation m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til udvalgsvarehandel, herunder tømmerhandel, autoforhandling og lignende pladskrævende forretninger, i området eller dele heraf.

3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

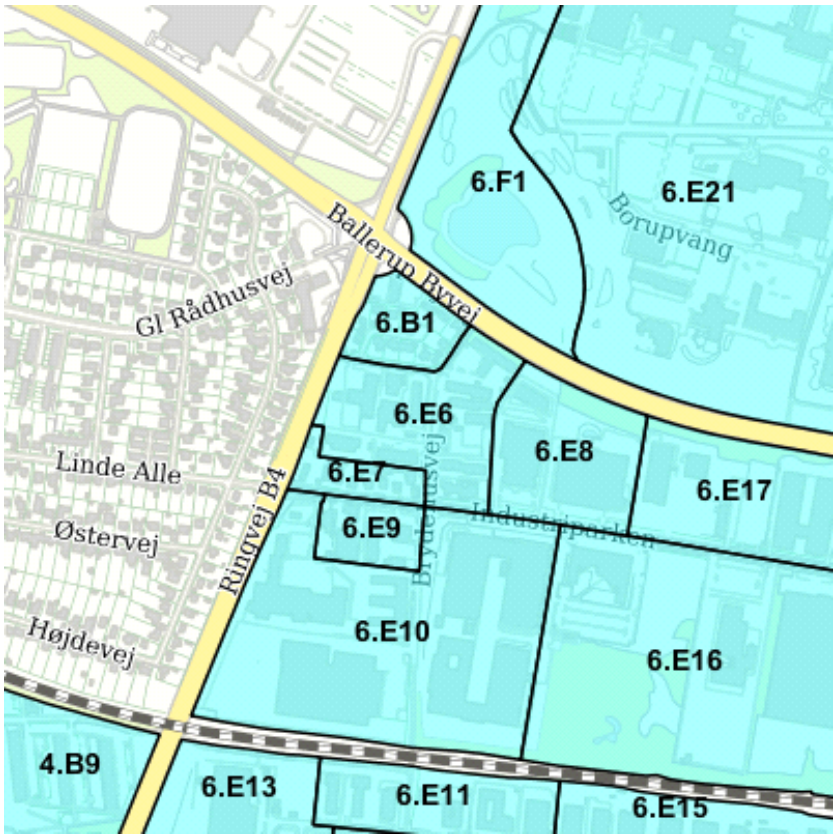
4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers

udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til det tilgrænsende boligområde.

5. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde omkring Brydehusvej.

Kommuneplanramme nr. 6.E6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, transport og engroshandel, samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, laboratorier, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at området ændrer karakter.
På kommunens ejendom, matr.nr. 9qb Ballerup By, Ballerup, kan der indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder rådgivning og lignende.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.400 m2 eller større end 5.500 m2.

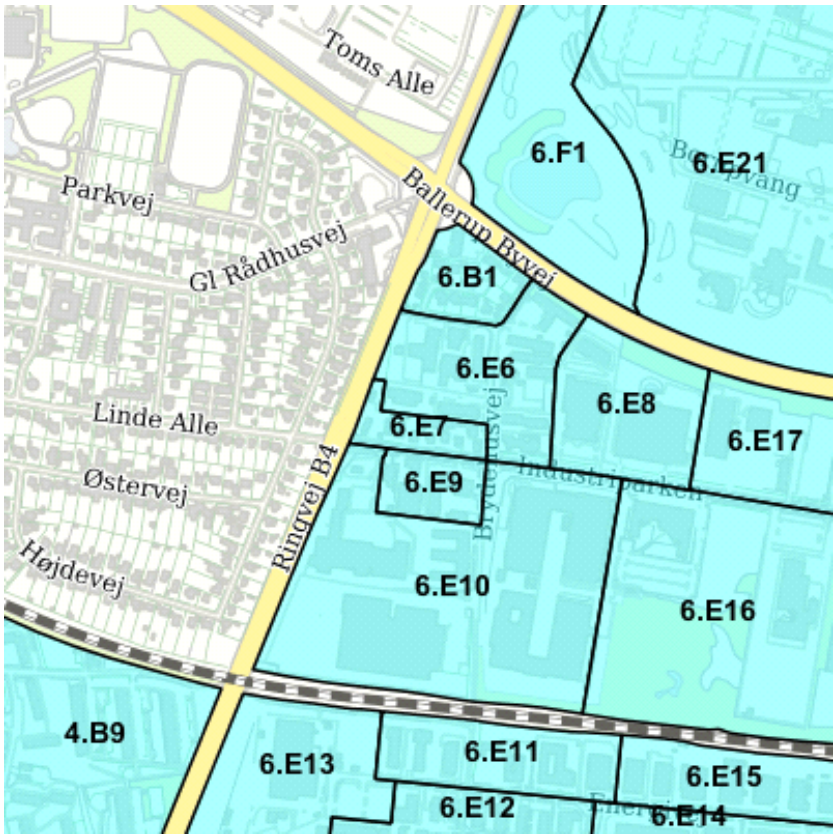
3. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/2 af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 m3/m2 grundareal. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager, på matr.nr. 23 cz Ballerup By, Ballerup, dog i 1-3 etager.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til det tilgrænsende boligområde.

5. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde ved Industriparken.

Kommuneplanramme nr. 6.E7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mindre fremstillings- og håndværksvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg og engroshandel.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, laboratorier, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m2 eller større end 1.600 m2.

3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.

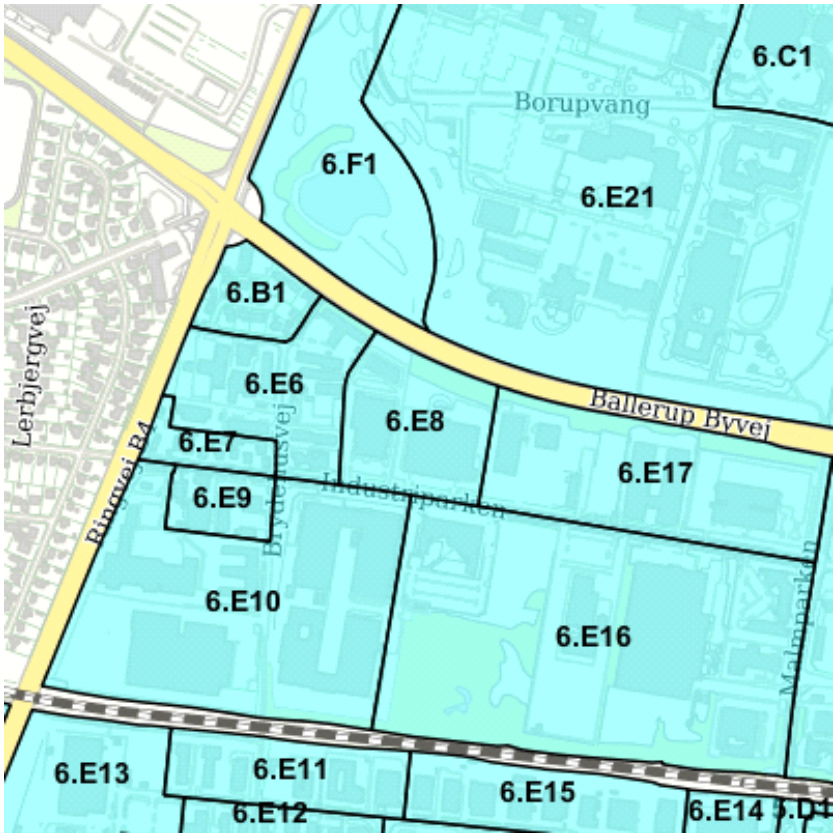
4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

5. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til

kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde mellem Ballerup Byvej og Industriparken.

Kommuneplanramme nr. 6.E8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større fremstillings- og serviceindustri m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions- og lagervirksomhed, engros- og anden handelsvirksomhed, kontor- og servicevirksomhed, laboratorier samt institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og tilsvarende offentlige formål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

3. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 m2.

4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70, og bygningernes rumfang må ikke overstige 3 m3/m2 grundareal.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m.

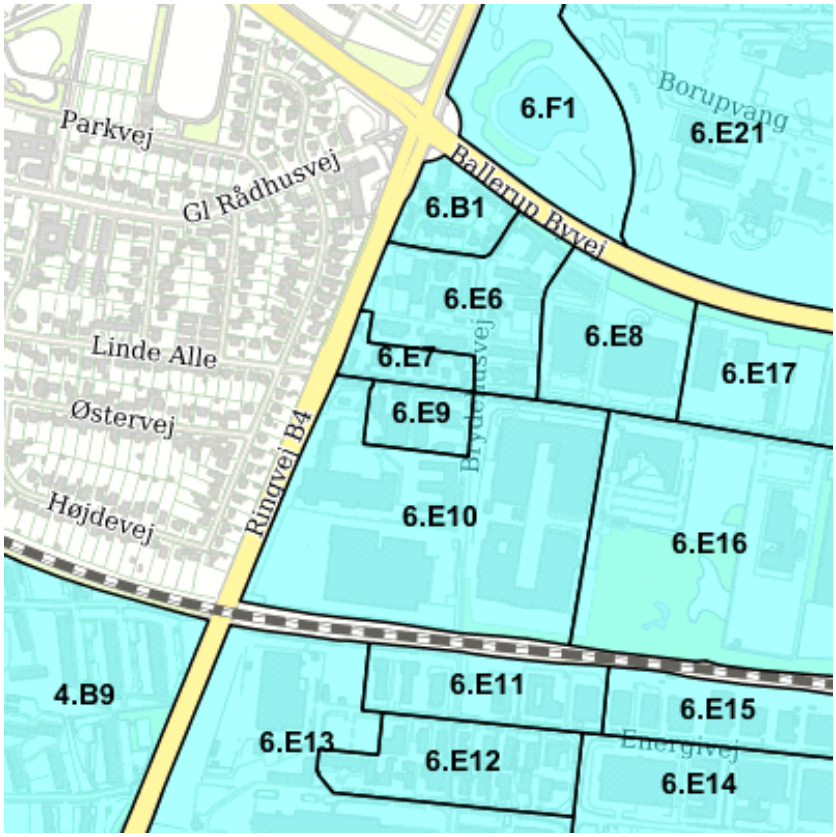
5. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers

udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Byvej.

6. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde ved Industriparken og Brydehusvej.

Kommuneplanramme nr. 6.E9



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, bygge- og anlæg, engroshandel, samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, laboratorier, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.400 m2 eller større end 5.500 m2.

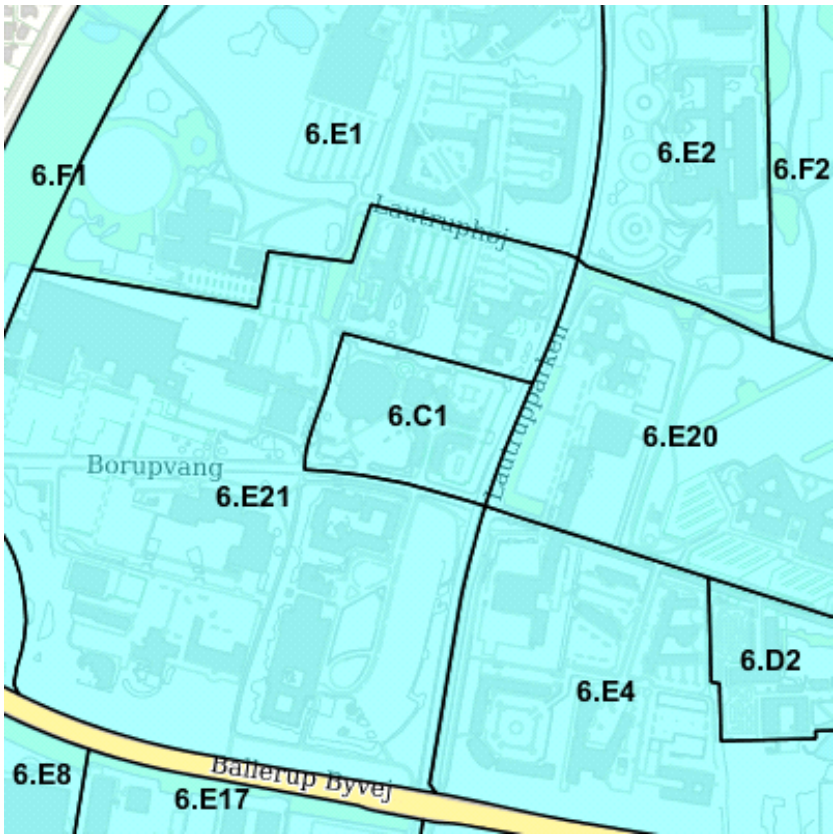
3. Det bebyggede areal må ikke overstige 1/2 af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 m3/m2 grundareal.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

5. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Lautrupcentret.

Kommuneplanramme nr. 6.C1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bydelscenter.
Centrets samlede bebyggelse er etableret som aflastning af kommunecentret i Ballerup Bymidte, specielt med henblik på at kunne betjene bydelens store koncentration af arbejdspladser.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsservice, herunder liberale erhverv og hotel- og restaurationsvirksomhed, kombineret med bydelscentrets detailhandel, serviceerhverv og offentlige formål.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60. Bebyggelse kan opføres i 1-4 etager, punktvis eventuelt højere.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.

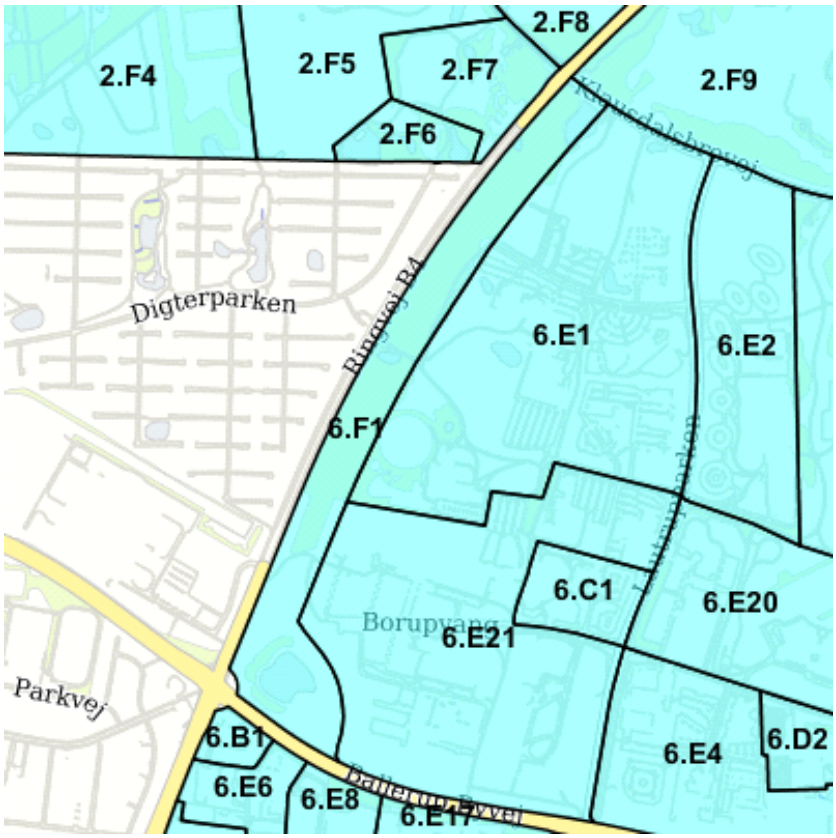
3. Bydelscentrets samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 5.000 m2. Der er derfor ingen yderligere ramme til butiksareal.
Bruttoetagearealet må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 3.500 m2, og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 500 m2.
Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig detailhandel med et etageareal større end ovenfor angivet.

4. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed i et større erhvervsområde.

5. Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på grundlag af en samlet plan efter fælles retningslinier for hele Lautrupgårdområdet.

Landskabsområde langs Ring IV.

Kommuneplanramme nr. 6.F1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

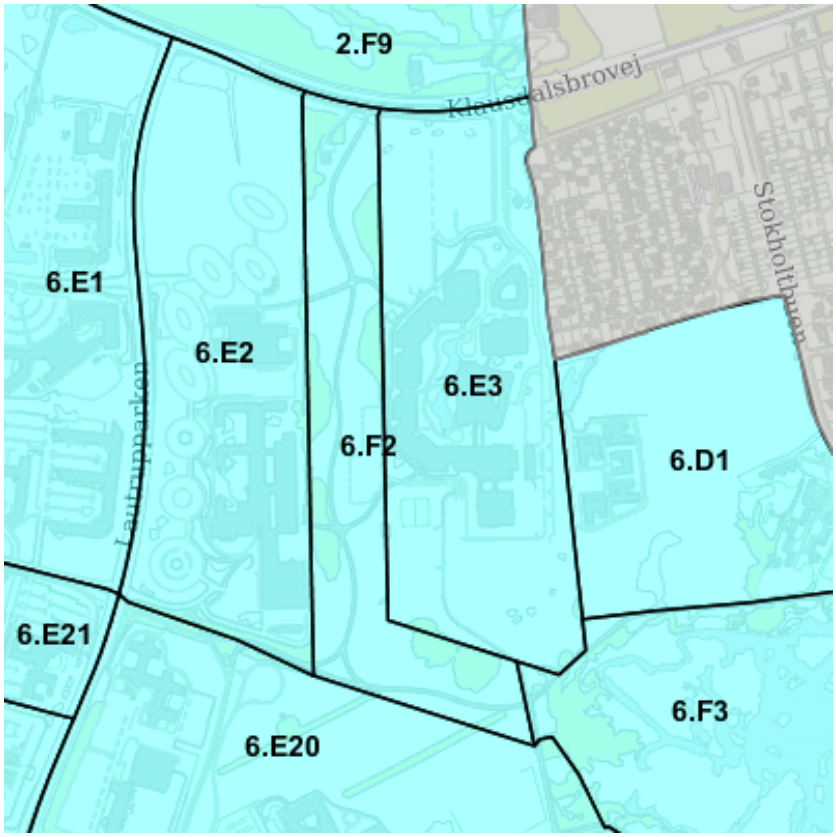
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning og vådområder med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Landskabsområde mellem Klausdalsbrovej og Sømosen.

Kommuneplanramme nr. 6.F2



Hvad er en kommuneplanramme:

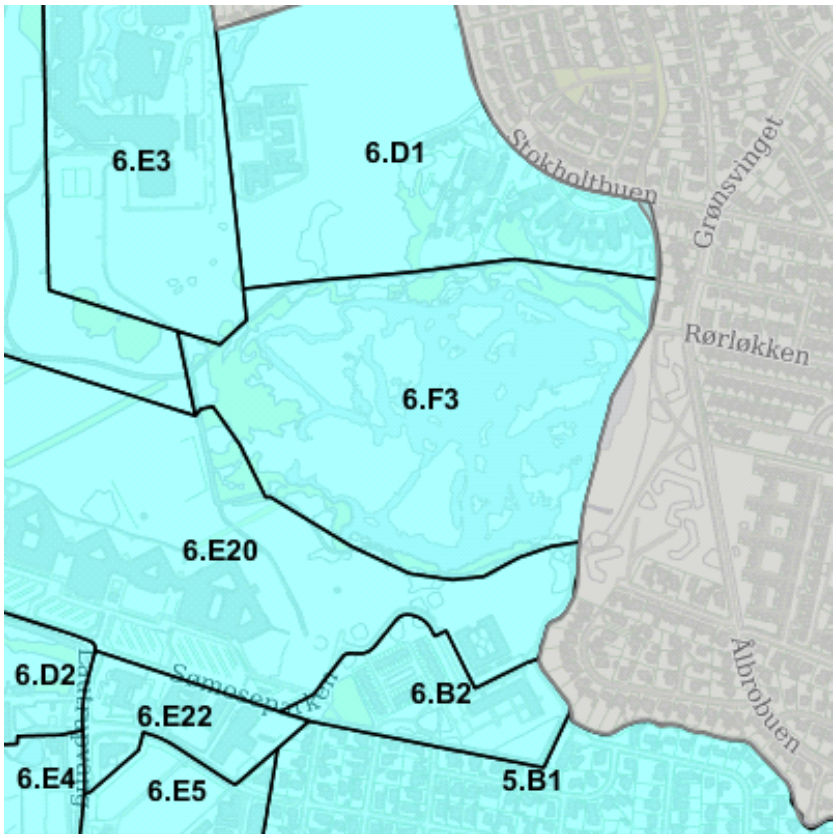
Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg.
Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål. Der kan placeres tekniske anlæg: vandværk m.v.

Fredet område omkring Sømosen.

Kommuneplanramme nr. 6.F3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

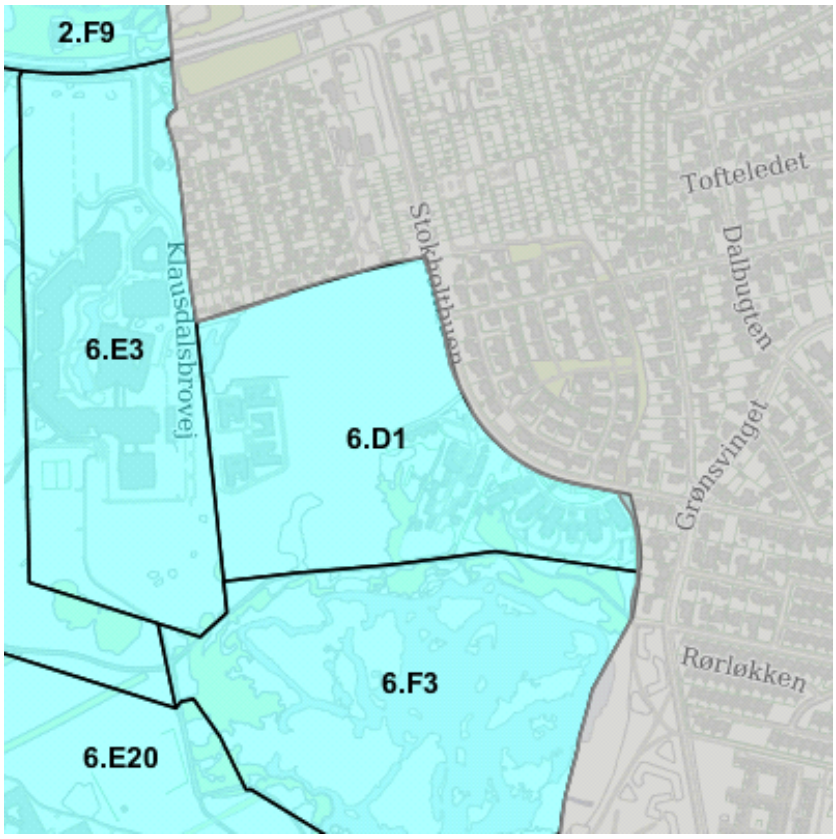
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Sømosens beskyttelse og pleje sker i henhold til fredningskendelse af 8. februar 2006 og efter en plejeplan, udarbejdet af Ballerup Kommunen som plejemyndighed.
Markarealerne omkring mosen kan fortsat anvendes til offentlige parkformål.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til naturstier.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

3. Områdets tilgængelighed skal sikres gennem tilslutning til det lokale og regionale stinet.
Under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne kan der placeres et fugletårn og lignende.

Institutionsområde nord for Sømosen.

Kommuneplanramme nr. 6.D1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisningsformål og institutioner samt til hospitalsformål og pleje- og boinstitutioner m.v.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse samt indretning og beplantning af friarealer under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Sømosen.

Skole- og institutionsområde ved Lautrupgaard.

Kommuneplanramme nr. 6.D2

Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

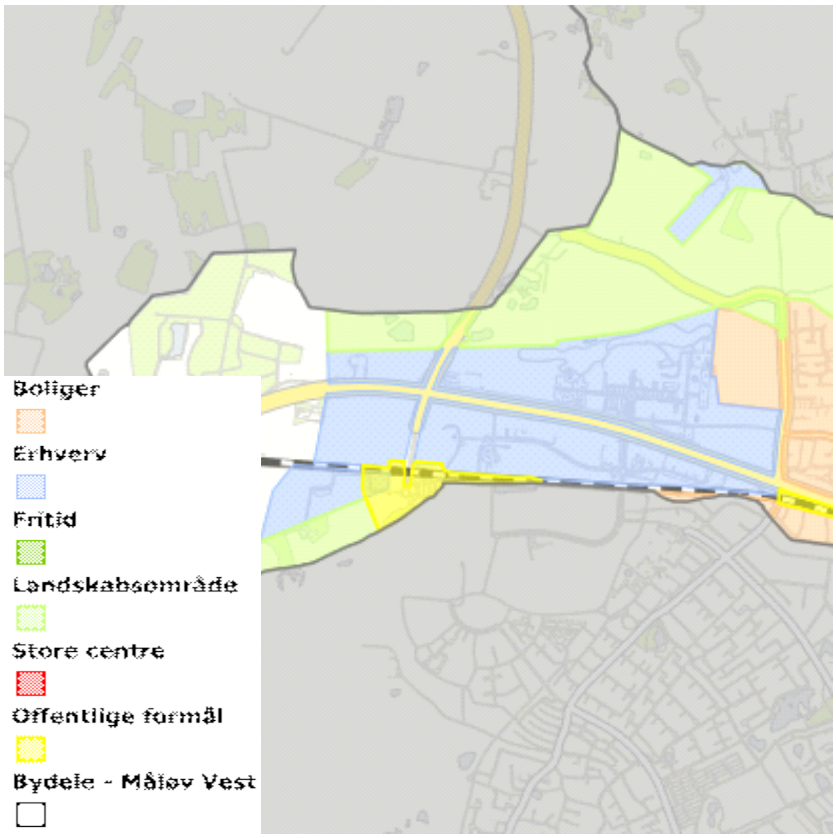
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse og etableres anlæg til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner m.v.
Matr.nr. 20 a Ballerup By, Ballerup, er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12,5 m over det omgivende terræn.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og anlæg samt indretning og beplantning af friarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan.

4. Der skal fastlægges bestemmelser om beskyttelse og pleje af områdets beplantning, med henblik på at bevare områdets karakter af større landbrugsejendom med tilhørende haveanlæg.

Kildedal



Bydelen omfatter ca. 275 ha og afgrænses af de to nabokommuner Egedal og Furesø samt af den tættere bebyggede Måløv bydel mod øst.

Grænsen til Måløv bydel følger Jungshøjvej-Bringevej.

En væsentlig del af kommunens fremtidige byudvikling vil finde sted i den Måløv Vest, hvorved bydelen gradvis vil ændre karakter.

Hovedparten af bydelen vil fortsat ligge i landzone, men knap 22,5 ha forventes i planperioden overført til byzone i takt med udbygningen af erhvervsknudepunktet omkring Kildedal Station.

Måløv Knudepunkt var fællesbetegnelsen for det regionplanlagte erhvervsområde, der i sin tid blev udlagt på tværs af de daværende kommunegrænser mellem Stenløse, Ledøje-Smørum og Ballerup Kommuner. Kommunerne har lavet fælles aftaler om arealernes afgrænsning, anvendelse og udbygning, og efter kommunesammenlægningerne fortsætter samarbejdet med den nye Egedal Kommune. Den del af knudepunktsarealerne der ligger i Ballerup Kommune kaldes Måløv Erhvervspark.

Mod nord og vest vil bydelen fortsat være præget af de åbne, dyrkede arealer.

Og mod vest tillige af områdets status som transportkorridor, der er reserveret til overordnede trafik- og forsyningsanlæg.

I henhold til Fingerplan 2007 er landzonearealet mellem Måløv Renseanlæg

og Sørup udlagt som et muligt byudviklingsområde. Arealanvendelsen til byformål vil forudsætte afvejning med andre overordnede interesser, men Kommunalbestyrelsen forventer ikke, at der vil blive behov for at inddrage arealer i dette område inden for planperioden.

Befolkning og boliger

Da området hidtil kun har været udlagt til erhverv, offentlige formål og fritidsformål, bor der meget få borgere i bydelen, fortrinsvis i spredt bebyggelse.

Husene i Sørup landsby er eneste samlede bebyggelse.

Det har været overvejet, om der skal ske hel- eller delvis omdannelse af ubebyggede arealer, som har været planlagt forudsat anvendt til andre formål. Overvejelserne har nu ført til, at den nordlige, mindst støjbelastede og mindst stationsnære del af Hyldhøj-grunden mellem Måløv by og Novo Nordisk ændres fra erhvervsområde til boligområde.

Erhverv

Bydelen er domineret af det nye, store erhvervsknudepunkt omkring Kildedal Station, der har udløbere ind i Egedal Kommune både mod nord og mod syd, hvor den højtliggende Kong Svends Park er tydelig. Planlægningen af områdets samlede udvikling sker i samarbejde med Egedal Kommune.

De allerede lokalplanlagte erhvervsarealer omfatter ca. 70 ha og med den kommende lokalplanlægning vil der blive inddraget yderligere 22,5 ha til regionalt betydende erhvervsformål.

De 47 ha lokalplanlagte erhvervsarealer, som er beliggende nord for Måløv Byvej, er forbeholdt administrative virksomheder. Den største ejendom tilhører Novo Nordisk, der råder over ca. 26,5 ha omkring fortidsmindet Tjørnehøj.

Her har medicinalvirksomheden opført sit forskningscenter, der allerede beskæftiger nærved 1.400 medarbejdere og løbende er under udvidelse.

Mellem Novo Nordisk og Måløv by ligger det 14 ha store Hyldhøj-areal, som er en af hovedstadsregionens absolut største, ubebyggede erhvervsgrunde.

Selvom arealet længe har været lokalplanlagt til højprofilerede virksomheder indenfor administration og forskning, fx inden for medicobranchen, har Kommunen været tilbageholdende med at sælge i mindre enheder.

I takt med at mulighederne for udbygning af nye bykvarterer på bar mark er udtømt, er der opstået interesse for at anvende en del af Hyldhøj-arealet til boligformål frem for erhverv.

De 23 ha mellem Måløv Byvej og jernbanen er udlagt til mere traditionelle industrierhverv. I den østlige ende finder man Måløv Værkstedsby, som opfylder et væsentligt behov for fleksible lokaler, der er velegnede til mindre og ofte nyetablerede firmaer. Den vestlige ende omkring Måløv Teknikerby er udlagt til mellemstore og større virksomheder.

Begge områder er vejbetjent fra Måløvbakken, der er ført over jernbanen, og dermed er den primære adgangsvej til Kong Svends Park. Der lægges derfor vægt på, at bebyggelser med facade langs Måløvbakken får høj kvalitet, og at omgivelserne fremtræder velordnede.

I den vestlige ende af Teknikerbyen ligger den gamle industriejendom, der tidligere har huset Cheminova og senere lampefabrikken Lyfa, der har givet bygningen navnet Lyfa Parken. På grund af en markant jordforurening er selve bygningen og dens umiddelbare omgivelser mod vest ikke lokalplanlagt.

Der er på stedet opført et renseanlæg, som oppumper og renser grundvand for at forhindre, at forureningen spredes til fare for drikkevandsforsyningen.

Region Hovedstaden, der varetager grundvandsbeskyttelsen fra forurenede grunde, vurderer at den dybtliggende jordforurening ikke vil påvirke den planlagte udnyttelse af området til erhvervsformål.

Da der er meget få ledige grunde tilbage i kommunens øvrige erhvervsområder, vil Kommunen i de kommende år koncentrere sig om udvikling og modning af arealerne vest for Kildedalsvej med henblik på udbud og salg. I takt med efterspørgslen på grunde til regionalt betydende

erhvervsformål vil delområderne blive lokalplanlagt og overført til byzone.

Med beslutningen om anlæg af Frederikssund-motorvejens næste etape fra Ring 4 mod vest, og om anlæg den tilhørende forbindelsesvej via Kildedalsvej til Måløv Byvej, er erhvervsområdet blevet en meget mere interessant lokaliseringsmulighed.

På baggrund af udmeldingen i Fingerplan 2007 forøger Kommuneplanen de stationsnære erhvervsarealers rummelighed betragteligt. Der lægges op til, at den tætteste og højeste bebyggelse placeres nærmest stationen, hvor bebyggelsesprocenten hæves til 100.

Knap så stor er forøgelsen for arealet ved Engagergård nord for Måløv Byvej, hvor B%'en, grundet arealets dimensioner og af hensyn til landskabet mod nord, hæves til 75.

I første omgang vil interessen samle sig om det centralt beliggende areal nordvest for stationen mellem jernbanen og Måløv Byvej. Dernæst rettes fokus mod arealet nordøst for stationen. På et senere tidspunkt vil turen komme til arealerne syd for banen og omkring Engagergård nord for Måløv Byvej.

Det nye bykvarter vil adskille sig fra kommunens nyere erhvervsområder, idet der ikke bliver tale om fritliggende bygninger omkranset af store parkeringspladser i grønne omgivelser. I stedet tilstræbes det at kunne udvikle en ny type bæredygtigt bykvarter. For at opnå en rigtig løsning med den ønskede bymæssighed skal der i de kommende år arbejdes grundigt med en helhedsplan for områdets adgangsforhold, bebyggelsesstruktur og arkitektur.

Sammenlignet med de åbne marker, der kendetegner området ved Sørup i dag, vil der blive tale om en markant forandring, når der opføres kontorbebyggelse i op til 6 etager. En særlig udfordring bliver at sikre en flot front i forhold til det omgivende landskab.

I håb om at mange de af fremtidige medarbejdere vil benytte S-toget, skal den stationsnære beliggenhed udnyttes, ved at skabe optimale stiforbindelser fra stationen til områdets erhvervsejendomme.

Da der ikke kan etableres direkte vejadgang fra virksomhederne til de tilstødende veje vil vejadgangen til arealerne vest for Kildedalsvej og Knardrupvej ske samlet fra en ny, sandsynligvis signalreguleret, tilslutning til Måløv Byvej ved Sørup. Arealet nordøst for stationen vejbetjenes fra øst via Måløv Teknikerby, mens arealet syd for banen vil få tilslutning til Kildedalsvej i rundkørslen ved stationen.

I bydelens nordøstlige hjørne, op mod kommunegrænsen langs Jonstrup Å, ligger en stor bygning kaldet Den Polske Hangar. Ejendommen er en del af den tidligere Flyvestation Værløse, som efter lukningen af de militære aktiviteter nu forudsættes anvendt til andre formål. Et landsplandirektiv sikrer, at størstedelen af flyvestationens centrale dele friholdes til gavn for friluftslivet. Værkstedsområdet Sydlejren, hvortil hangaren hører,

skal derimod benyttes til nye erhvervsformål. Som led i en kommende lokalplanlægning vil det ca. 4 ha store areal på Ballerup-siden af kommunegrænsen blive overført til byzone. Planlægningen af områdets samlede udvikling sker i samarbejde med Furesø Kommune.

Handel og service

Som kendt fra Lautrupgård skal der kunne indpasses bebyggelse til forskellige former for erhvervsservice. Men med undtagelse af kiosklignende servicebutikker i tilknytning til stationen kan der foreløbig ikke i bydelen etableres detailhandel. På længere sigt, når erhvervsejendommene vokser op umiddelbart rundt om stationen, vil der blive mulighed for etablering af en mindre dagligvarebutik i lighed med reglerne for området ved Malmparken Station. I øvrigt henvises til den nærliggende bymidte i Måløv.

Trafik

Måløv Byvej og Knardrupvej er udpeget som primære trafikveje og Kildedalsvej, Måløvbakken og Jungshøjvej som sekundære trafikveje.

Området vest for Sørup er reserveret til fremtidige overordnede trafik- og forsyningsanlæg. Hidtil er den nationale transmissionsledning for naturgas ført igennem her. Diskussionen om etablering af en 5. trafikal ringforbindelse med vej og/eller bane uden om København, som med fordel kunne placeres i den dertil udpegede korridor, indgår i Transportministeriets strategiske analyser om fremtidens betydende trafikinvesteringer.

I forbindelse med beslutningen om forlængelse af Frederikssundmotorvejen fra Ring 4 mod vest, er der truffet aftale om anlæg af en motortrafikvej fra Måløv Byvej og Kildedal Station til motorvejen. Dette vejanlæg vil indgå i den nord-sydgående vejforbindelse kaldet Tværvej, som alternativt vil kunne fungere som en 5. ringvej rundt om hovedstaden. Vejen skal forløbe fra Høje Taastrup over Måløv til Allerød, med henblik på dels at forbedre vejbetjeningen på tværs af byfingrene, dels at betjene de regionale erhvervskoncentrationer. Såfremt man vælger den store Ring 5-løsning, vil Tværvej alene blive en lokal vej til betjening af Kildedal-området.

En kommende udbygning på Hyldhøj-grunden vil udløse behov for udvidelse af Jungshøjvej mellem Måløv Hovedgade og Måløv Byvej.

I forbindelse med fornyelsen af erhvervsaktiviteterne på den tidligere flyvestation kan der blive behov for etablering af en ny og mere direkte vej fra Den Polske Hangar til Knardrupvej. Efter anlæg af ovennævnte nye vej vil Jungshøjvej, på den yderste strækning fra Bringevej til kommunegrænsen, kunne indgå i det overordnede stinet, som en forlængelse af hovedstien gennem Måløv Naturpark. Tilsvarende vil Bringevej kunne omklassificeres for at kunne indgå i det overordnede stinet, som overordnet forbindelse til flyvestationens nye fritidslandskab.

I takt med udbygningen af erhvervsparken omkring Kildedal Station vil stisystemet blive udbygget.

De arealer længst mod vest i kommunen, der er del af den overordnede transportkorridor, indgår også i den 4. grønne ring, der sammenbinder fingerbyens grønne kiler. Beliggenhedskommunerne skal samarbejde om at etablere en rekreativ stiforbindelse gennem den grønne ring. I vores kommune bliver en af udfordringerne at krydse jernbanen og Måløv Byvej. Da der allerede findes en underføring af banen tæt på Værebro Å, ved tilkørslen til landejendommen Friheden, vil det være naturligt, at benytte denne.

Gennem samarbejdet med Egedal Kommune om udvikling af området ved Kildedal er det tanken, at søge stiforløbet integreret i projektet til Ferie- og oplevelsescentret: Dayz Kildedal, en kommende bebyggelse til fritidsformål vest for Knardrupvej.

Grønne områder og fritid

Bydelen er mere end noget andet sted i kommunen præget af de store bakkeskråninger og det vide udsyn over landskabet. Ved udbygningen af det kommende erhvervsområde er det vigtigt at fastholde disse kig. Ikke blot som en flot udsigt fra bebyggelserne, men også for de trafikanter, der ad banen eller Frederikssundsvej passerer området.

Der skal udarbejdes en handleplan for konkrete vejforløb i forhold til beplantning, så bybilledet styrkes og gøres mere spændende eller uheldigt placerede bygningsanlæg skjules, f.eks. dele af Frederikssundsvej.

Et større område omkring Jungshøjvej og Bringevej er udlagt som landskabsområde med dyrkningsinteresser. Det er blandt kommunens største samlede landbrugsarealer.

Arealer, der er reserveret til transportkorridor eller først senere inddrages til byformål, kan dyrkes midlertidigt.

Bydelen rummer tre oldtidsgrave, der er omgivet af beskyttelseszoner. Der skal udarbejdes plejeplaner for højene og de omgivende arealer, der skal forbindes af stier og som et karakteristisk element kan indgå i bydelens friarealer.

Den karakteristiske allébeplantning langs Jungshøjvej ønskes bevaret, men trænger til fornyelse eller supplement. Træerne kan blive en ekstra kvalitet hvis strækningen sidenhen overgår til regional stiforbindelse.

Vest for Bringevej er der som led i vandafledningssystemet, ligesom det kan ses andre steder i kommunen, anlagt et forsinkelsesbassin udformet som en lagune.

Mellem Engagergård og Højeng ligger eng- og mosearealer med adskillige småsøer. Dette område har bevaringsinteresse af hensyn til plante- og dyrelivet. Havekolonien i Højengen skal afvikles, så arealet fremover kan indgå i en økologisk forbindelse mellem Engagerrenden og lavbundsarealerne ved Bringe Mose, hvor der på tværs af kommunegrænsen til Egedal og Furesø Kommuner kan etableres et større, nyt vådområde.

De grønne strøg, ikke mindst langs vandløbene, skal plejes som naturområder, og dermed fastholdes som vigtige „fødelinier" for spredningen af planter og dyr, herunder indvandring til Måløv Naturpark m.m.

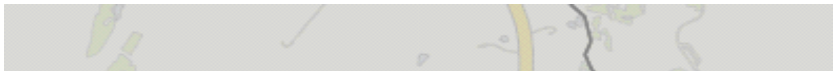
Kommunen giver som hovedregel ikke tilladelse til nye boliger eller etablering af erhverv udover landbrug og gartneri det åbne land. Sommerhuse og kolonihaver skal ikke omdannes til helårsboliger. Boliger og erhverv, som ikke hører hjemme i de regionale grønne kiler, skal afvikles i det omfang, det kan lade sig gøre.

Uvedkommende bebyggelse og anvendelse i de værdifulde dele af det åbne land skal over tid ophøre og fjernes. Vi vil sikre en markant forskel på by og land, samt at kommunens store landskabs- og naturværdier kan opleves af borgere, ansatte og studerende.

Der er givet midlertidige zone- og miljøtilladelser til, at det fremtidige erhvervsareal ved Kildedal kan anvendes til forskellige fritidsaktiviteter,

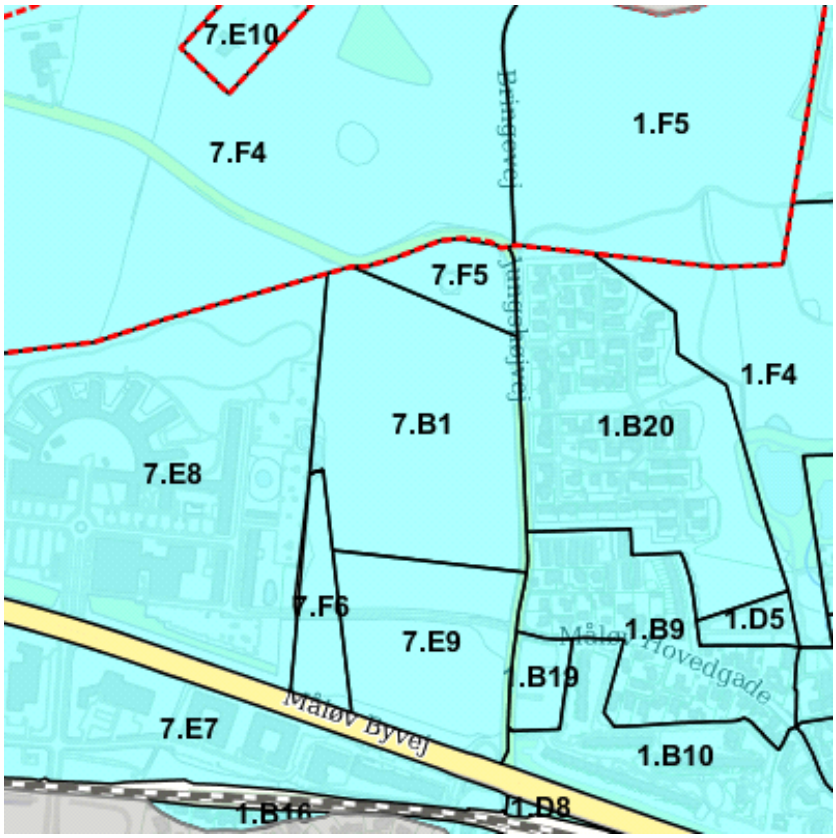
blandt andet bane for ultralette fly.

Ved udbygning af erhvervsområdet ved Kildedal Station, skal eksisterende naturværdier i videst mulig omfang danne grundlag for bebyggelsens placering og udformning.



Jungshøj

Kommuneplanramme nr. 7.B1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder fælleshuse m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 60.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må til parcelhuse ikke overstige 30, til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 45 og til etageboligbebyggelse ikke overstige 80.
Bebyggelse kan opføres som parcelhuse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager, samt som etagehusbebyggelse i 3-4 etager, punktvis eventuelt højere.
Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.

3. Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

4. Området skal vejbetjenes via Jungshøjvej.

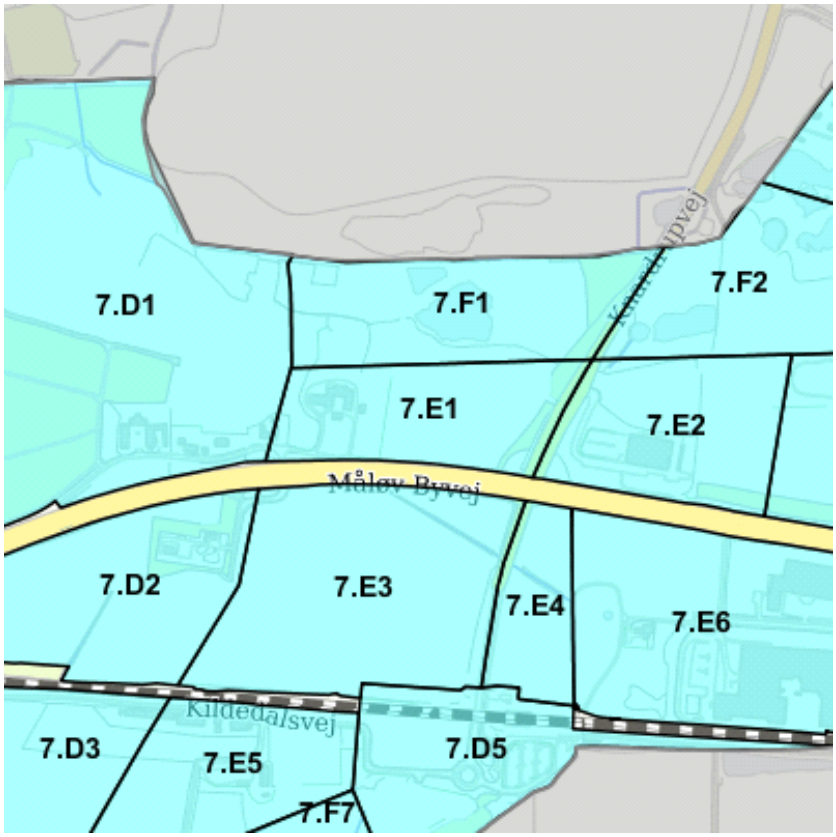
5. Områdets disponering, herunder udstykning, placering og udformning af bebyggelse samt indretning og udformning af ubebyggede arealer, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til bebyggelsens fremtræden på højdedraget ved den nordlige byzonegrænse og til gravhøjen Jungshøj.
Af hensyn til gravhøjen ønskes en lavere udnyttelse af områdets nordøstlige del end i det øvrige

område.

6. Der skal fastsættes bestemmelser om udlæg af areal til fælles friareal, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets fortidsminder. Der skal fastsættes bestemmelser om offentligt tilgængelige stiforbindelser mellem områdets gravhøje og videre til de tilstødende byområder.

Nyt erhvervsområde i det stationsnære kerneområde ved Sørup

Kommuneplanramme nr. 7.E1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området forventes bebygget i slutningen af planperioden.
Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.

2. Indtil området lokalplanlægges og overføres til byzone, kan området midlertidigt anvendes som landskabsområde med dyrkningsinteresser samt til støtte for friluftslivet.
Engagergård kan benyttes til fritidsformål samt offentlige formål. Der kan ved gården opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

3. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og fritidsformål samt offentlige formål.

6. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.

7. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

8. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til bebyggelsens fremtræden på højdedraget ved den nordlige byzonegrænse, og således at det frie udsyn ad Knardrupvej (”Tværvej”) mod nord sikres.

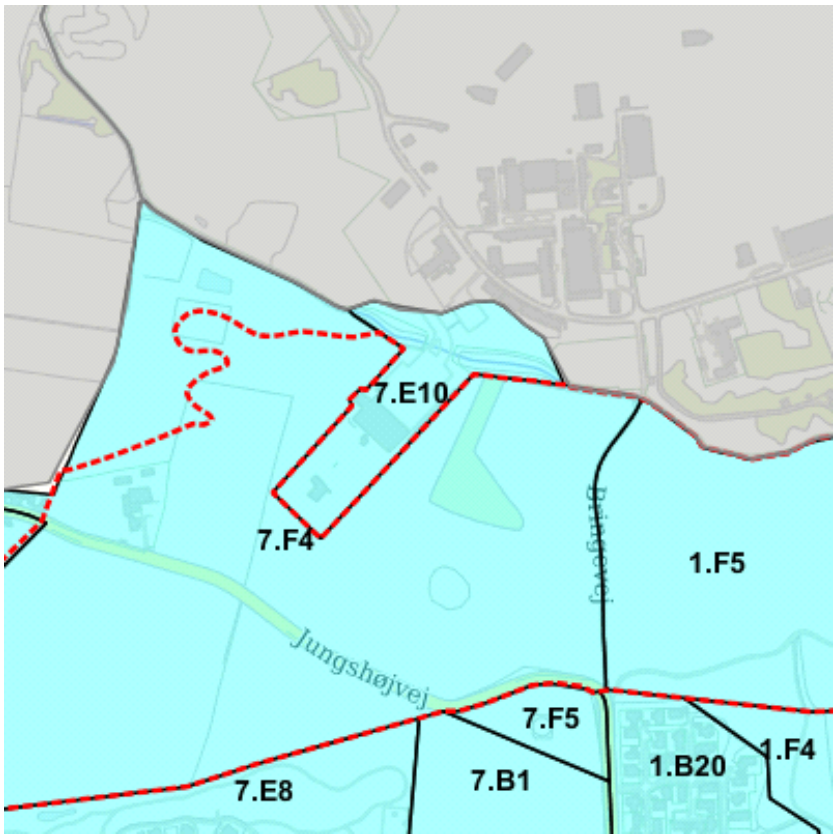
9. Området skal vejbetjenes via tilslutning til Måløv Byvej i et nyt krydsningspunkt ved Sørup, der samtidig skal give adgang til erhvervsområdet syd for vejen. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej eller Knardrupvej.

10. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder bælterne langs Måløv Byvej og Knardrupvej.

11.Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

Erhvervsområde ved Værebro Å

Kommuneplanramme nr. 7.E10



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål svarende til vilkårene for det tilstødende erhvervsområde i Furesø Kommune (tidligere benævnt Sydlejren på Flyvestation Værløse). Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kreative erhverv, herunder fremstillings-, administrations- og servicevirksomhed i tilknytning til film-, teater-, TV-, computerspils- og lignende underholdningsproduktion. Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til uddannelsesformål og lignende institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet samt til fritidsformål med tilknytning til det kreative miljø eller det tilstødende fritidslandskab.

2. Området overføres ved lokalplanlægning til byzone.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-4 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 16,5 m.

4. Der kan gennem området anlægges ny adgangsvej til betjening af erhvervsområdet Sydlejren, herunder etableres en ny krydsning over Værebro Å.

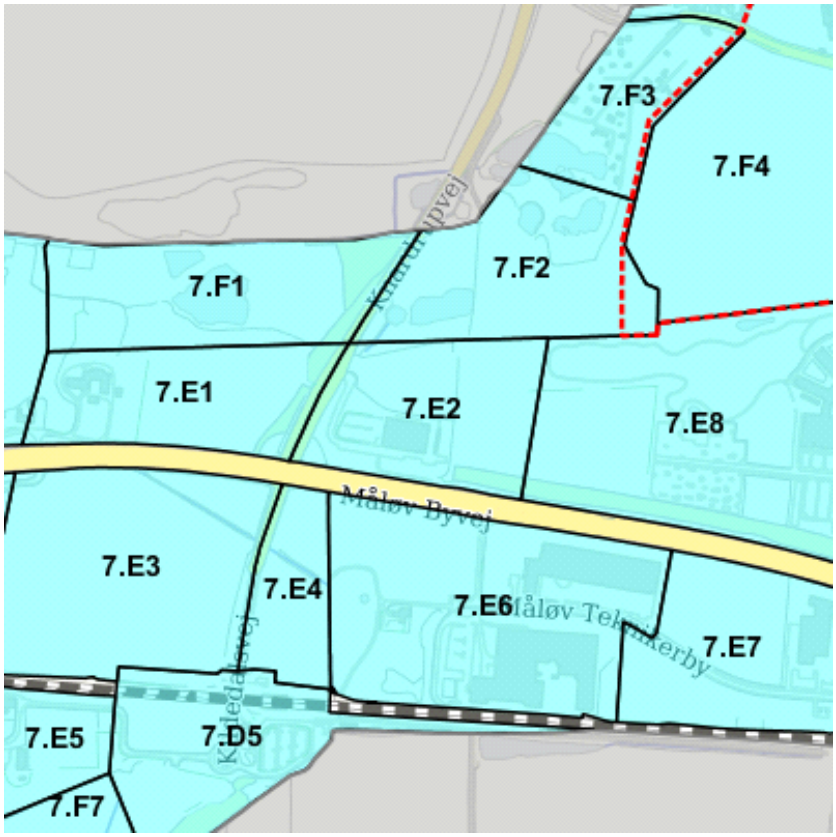
5. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, belagte arealer og andre trafikanlæg, skal ske under hensyntagen til Værebro Å på grundlag af en samlet plan for erhvervsområdet på begge sider af åen.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om bevaring af kulturhistoriske bygningsværdier.

7. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, med henblik på at markere overgangen til det omliggende landskabsområde.
Der kan fastsættes bestemmelser om naturgenopretning, beskyttelse og pleje af Værebro Å og dens nære omgivelser.

Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde ved Knardrupvej

Kommuneplanramme nr. 7.E2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til
pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
Som hovedregel skal den nordvendte skråning holdes fri for bebyggelse, og bygninger placeres ovenfor denne. Underetagen af bebyggelse ved skråningens overkant kan dog frilægges, således at bebyggelsen fremstår højere end ovenfor angivet.

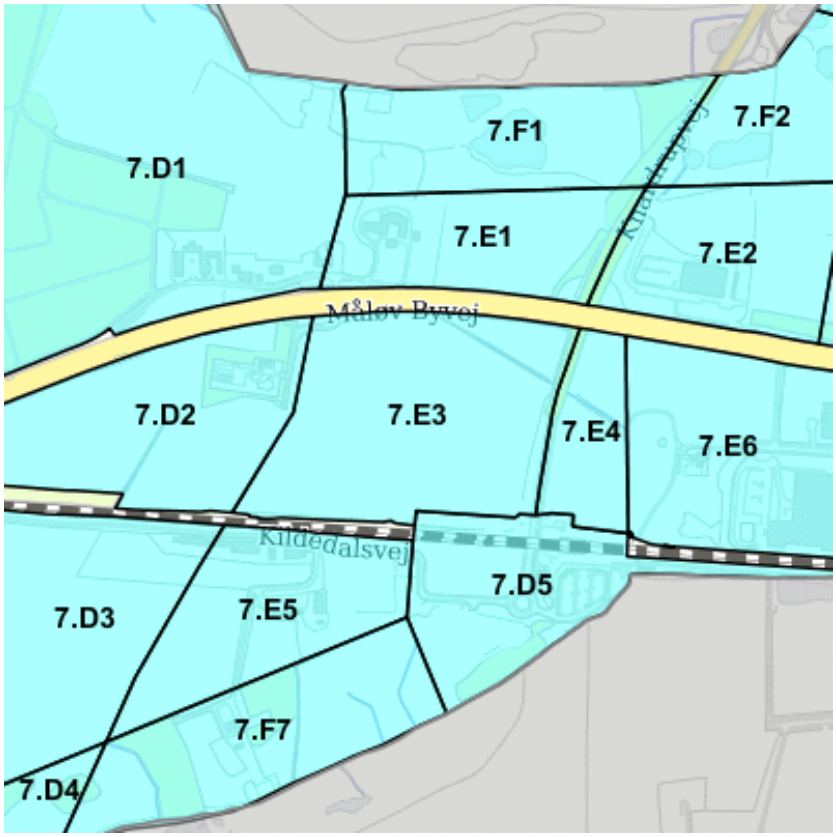
3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt anlæg af veje og stier, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til bebyggelsens fremtræden på højdedraget ved den nordlige byzonegrænse.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder beplantningsbæltet langs Måløv Byvej.

5. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Nyt erhvervsområde i det stationsnære kerneområde nordvest for Kildedal Station

Kommuneplanramme nr. 7.E3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Ved lokalplanlægning overføres området til byzone. Indtil da kan området midlertidigt anvendes som landskabsområde med dyrkningsinteresser.

2. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100. Bebyggelse kan opføres i

3-6 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 25 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 30 m over det omgivende terræn.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

5. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan med det formål at understrege områdets centrale placering i erhvervsparken.
Bebyggelsen skal fremstår tættest og højest nær stationen og gives en markant facade mod det tilgrænsende åbne land mod vest.

6. Området skal vejbetjenes via tilslutning til Måløv Byvej i et nyt krydsningspunkt ved Sørup, der samtidig skal give adgang til erhvervsområdet nord for vejen. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej eller Kildedalsvej (”Tværvej”).

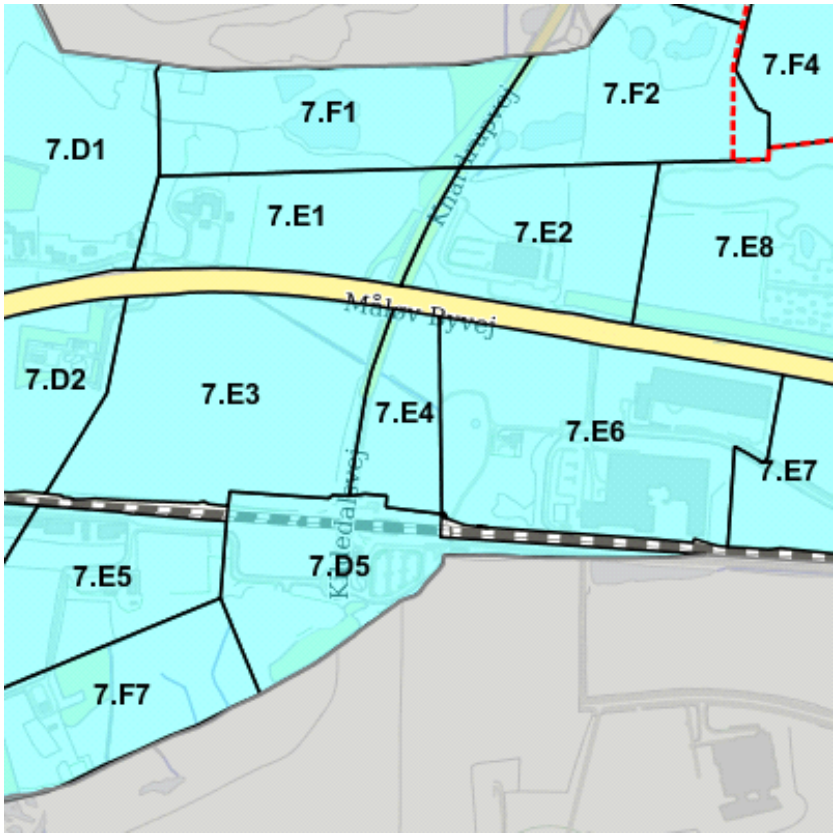
7. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder bælterne langs Måløv Byvej og Kildedalsvej.

8. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

9. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde nordøst for Kildedal Station

Kommuneplanramme nr. 7.E4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder restauration, udstillings- og mødelokaler.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100. Bebyggelse kan opføres i 3-6 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 25 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 30 m over det omgivende terræn.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

4. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan med det formål at understrege områdets centrale placering i erhvervsparken, således at bebyggelsen fremstår tættest og højest nær stationen.

5. Området skal vejbetjenes via Måløv Teknikerby. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej eller Kildedalsvej.

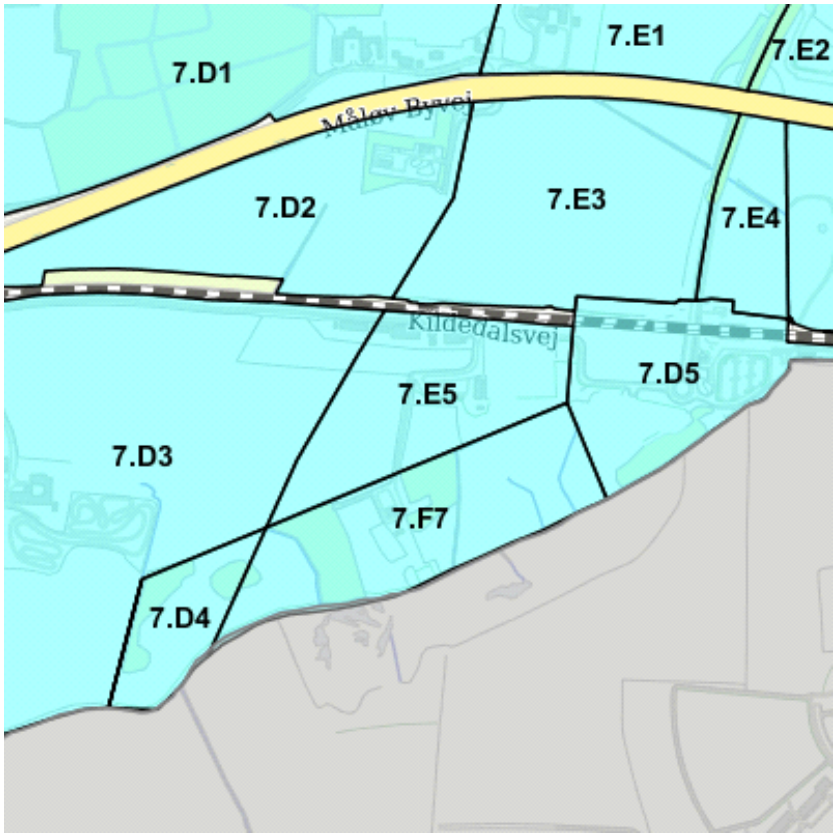
6. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder bælterne langs Måløv Byvej og Kildedalsvej.

7. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring de eksisterende regnvandsbassiner og omkring vandrensningsanlægget på nabogrunden.

8. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Nyt erhvervsområde i det stationsnære kerneområde sydvest for Kildedal Station

Kommuneplanramme nr. 7.E5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området forventes bebygget i slutningen af planperioden.
Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg.

2. Indtil området lokalplanlægges og overføres til byzone, kan området midlertidigt anvendes som landskabsområde med dyrkningsinteresser samt til støtte for friluftslivet, herunder til ultralette fly. Der kan indrettes bebyggelse eller opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

3. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

4. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100. Bebyggelse kan opføres i 3-6 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 25 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 30 m over det omgivende terræn.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

6. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan med det formål at understrege områdets placering i erhvervsparken, således at bebyggelsen fremstår tættest og højest nær stationen.
Disponeringen skal i øvrigt ske i samspil med det syd for beliggende fredskovsareal og således, at bebyggelsen gives en markant facade mod det tilgrænsende åbne land mod vest.

7. Området skal vejbetjenes via tilslutning til Kildedalsvej (”Tværvej”) syd for stationen.

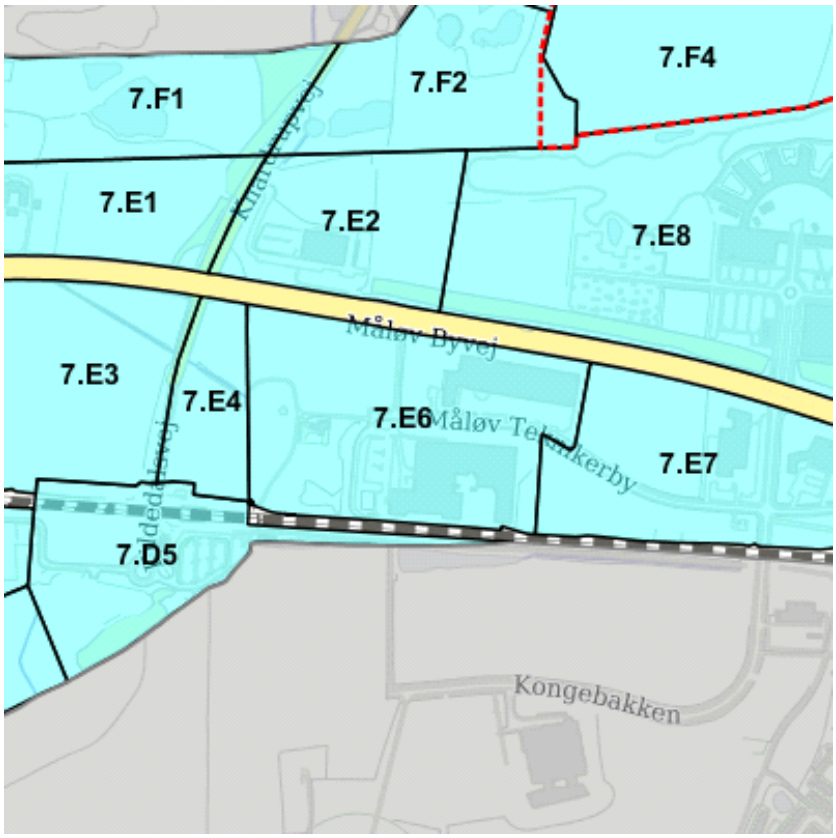
8. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer.

9. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

10. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde omkring Måløvbakken

Kommuneplanramme nr. 7.E6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor og større fremstillings- og servicevirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.

3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

4. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan med det formål at udnytte områdets terræn og de begrænsninger for

arealanvendelsen, som den registrerede jordforurening måtte give.

5. Området skal vejbetjenes via Måløvbakken. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej.

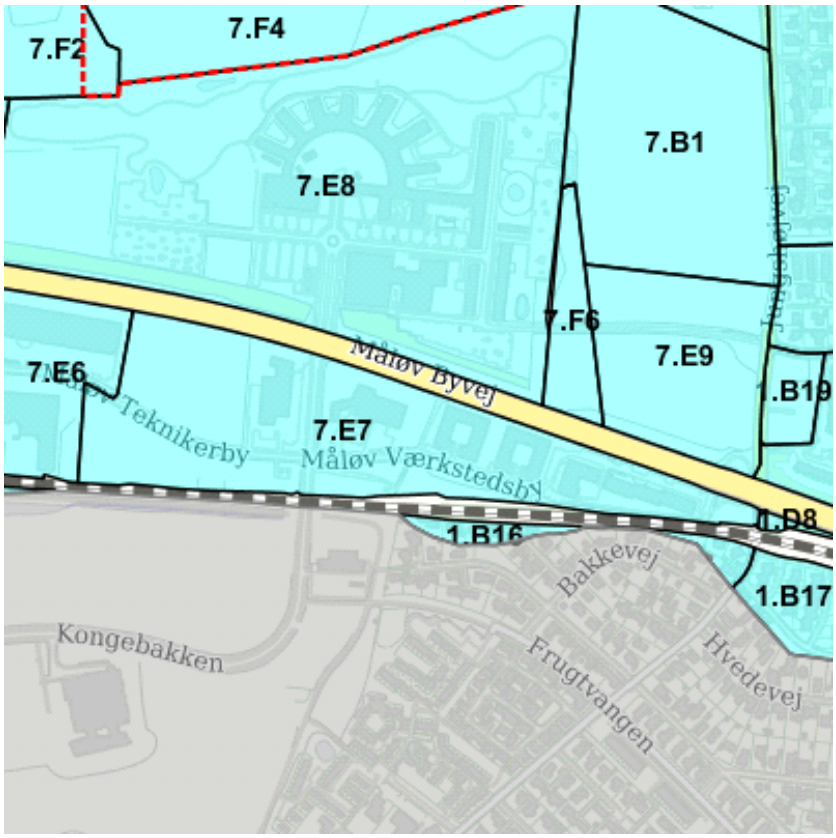
6. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder bælterne langs Måløv Byvej.

7. Der skal fastsættes bestemmelser om vilkår for anvendelsen af arealer, der er kortlagt som forurenet.

8. Der kan opføres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde omkring Måløvbakken

Kommuneplanramme nr. 7.E7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor og større fremstillings- og servicevirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, administrations- og serviceformål, herunder produktions-, reparations- og montagevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed, laboratorier, bygge- og anlægsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, samt en gros- og anden handelsvirksomhed.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder. Området øst for Måløvbakken kan anvendes til mindre virksomheder.

3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

4. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske

på grundlag af en samlet plan med det formål at udnytte områdets terræn og de begrænsninger for arealanvendelsen, som den registrerede jordforurening måtte give.

5. Området skal vejbetjenes via Måløvbakken. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej.

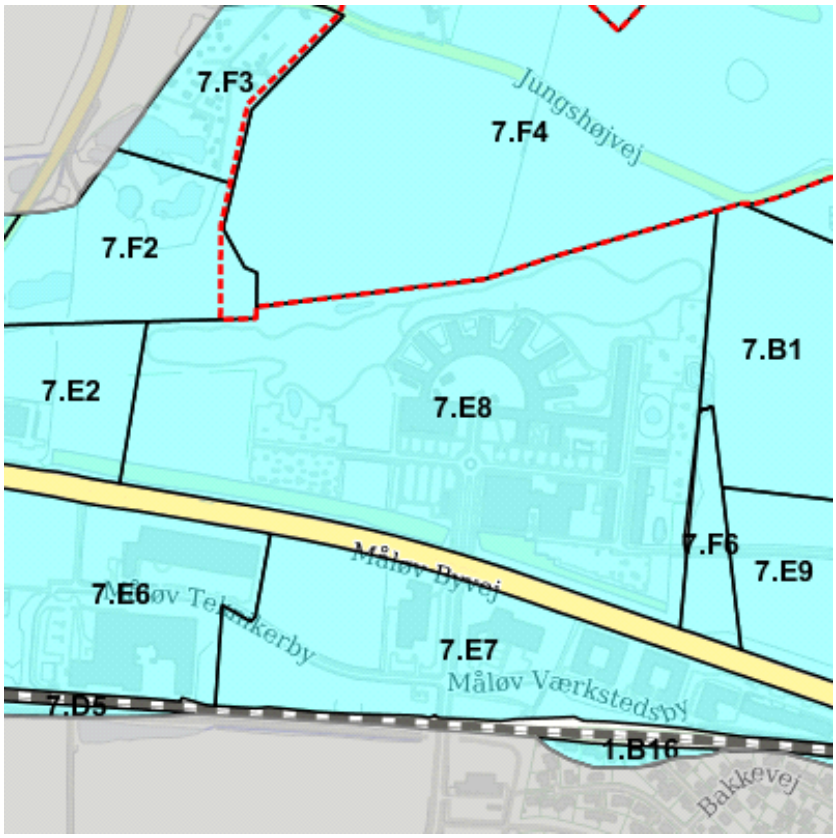
6. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder bælterne langs Måløv Byvej.

7. Der skal fastsættes bestemmelser om vilkår for anvendelsen af arealer, der er kortlagt som forurenet.

8. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde ved Tjørnehøj.

Kommuneplanramme nr. 7.E8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
Som hovedregel skal den nordvendte skråning holdes fri for bebyggelse, og bygninger placeres ovenfor denne. Underetagen af bebyggelse ved skråningens overkant kan dog frilægges, således at bebyggelsen fremstår højere end ovenfor angivet.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt anlæg af veje og stier, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til bebyggelsens fremtræden på

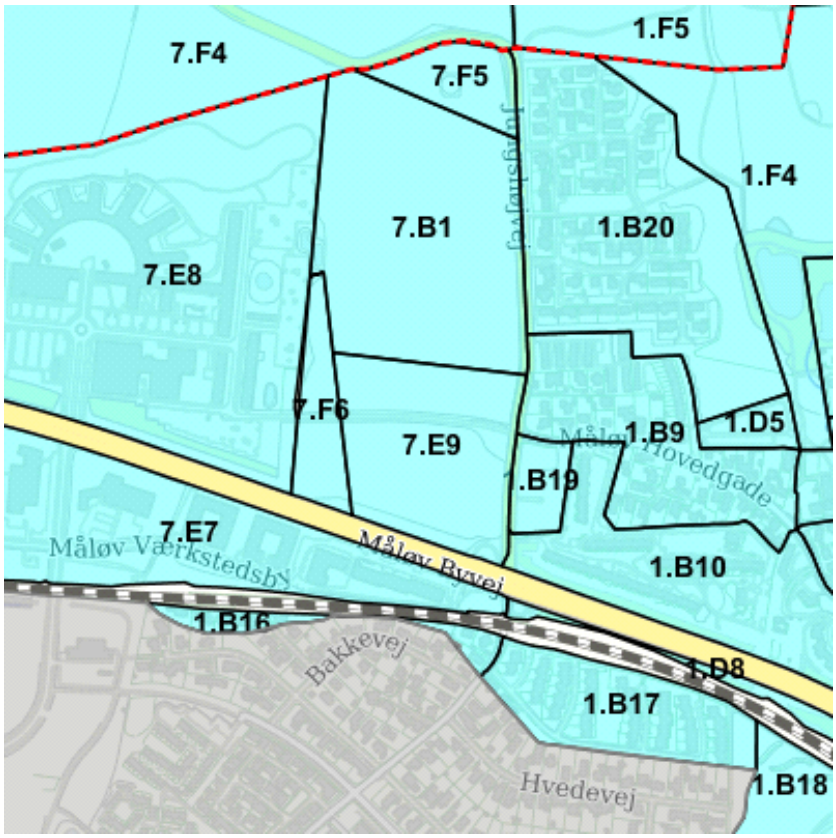
højdedraget ved den nordlige byzonegrænse.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af ubebyggede arealer, herunder beplantningsbæltet langs Måløv Byvej, under hensyntagen til gravhøjen Tjørnehøj.

5. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Stationsnært erhvervsområde ved Hyldhøj.

Kommuneplanramme nr. 7.E9



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed, offentlige formål m.v.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.
Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.
En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.
Under hensyntagen til områdets gravhøje og de omliggende bolig- og erhvervsbebyggelser kan der fastsættes bestemmelser om, at bebyggelse på
udvalgte steder kan opføres med et større etageantal og en større bygningshøjde.

3. Områdets disponering, herunder udstykning samt placering og udformning af bebyggelse, skal ske

på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til gravhøjen Hyldhøj.

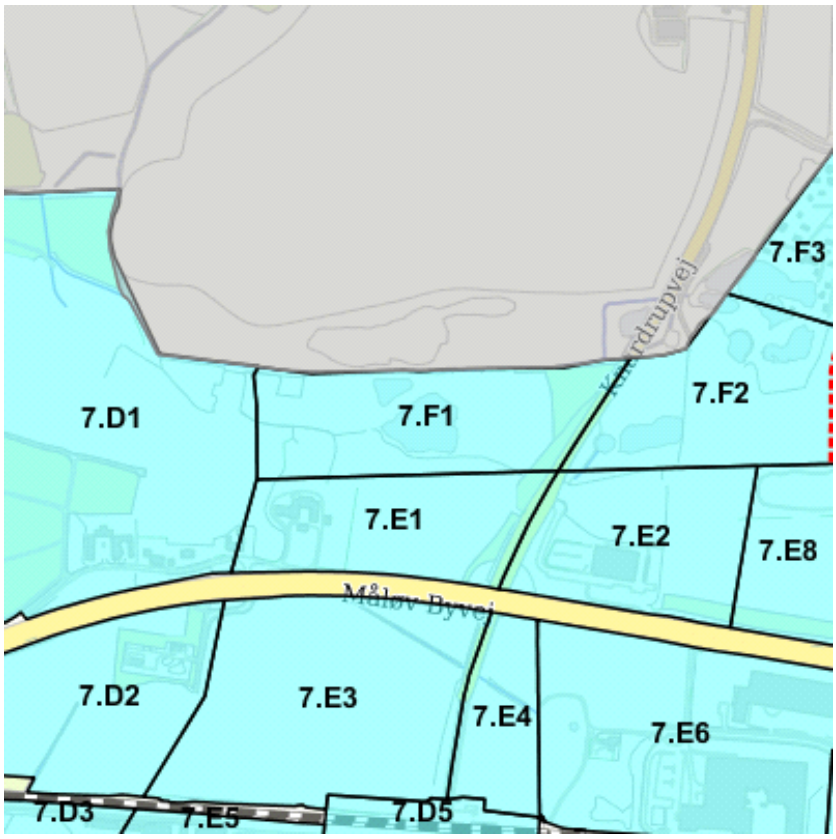
4. Området skal vejbetjenes via Jungshøjvej. Der kan ikke etableres direkte adgang fra den enkelte ejendom til Måløv Byvej.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om udlæg af areal til fælles friareal, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets fortidsminder. Der skal fastsættes bestemmelser om offentligt tilgængelige stiforbindelser mellem områdets gravhøje.

6. Der kan, i henhold til Fingerplan 2007, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m2.

Landskabsområde ved Engagergård.

Kommuneplanramme nr. 7.F1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

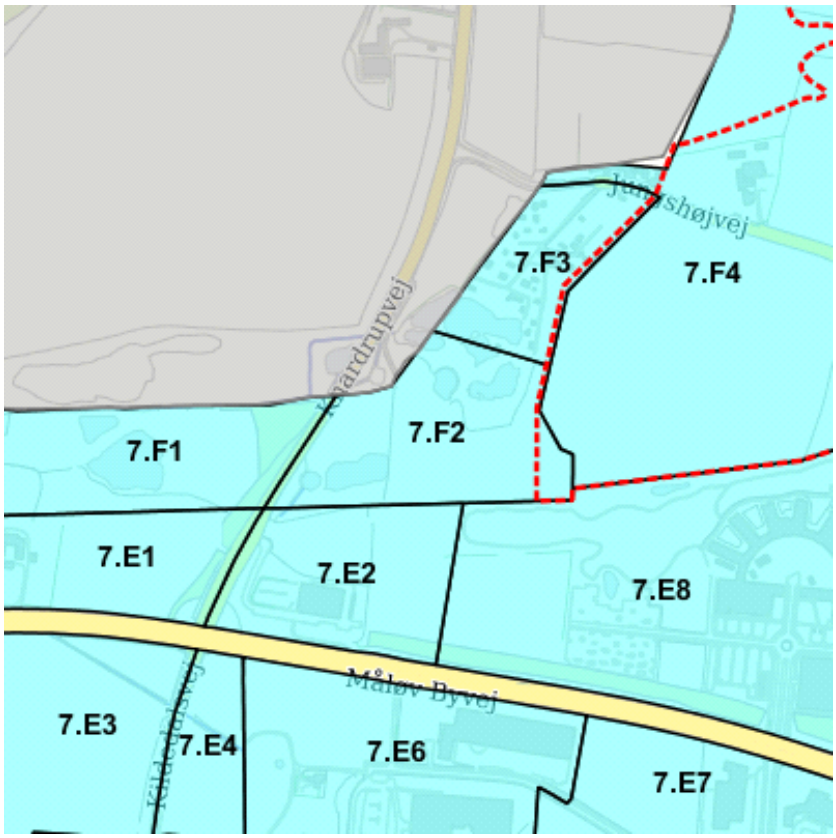
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Området skal være tilgængeligt for offentligheden og kan udnyttes rekreativt til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg, men anvendelsen af området til støtte for friluftslivet skal underordre sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Vådområdet Højeng.

Kommuneplanramme nr. 7.F2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

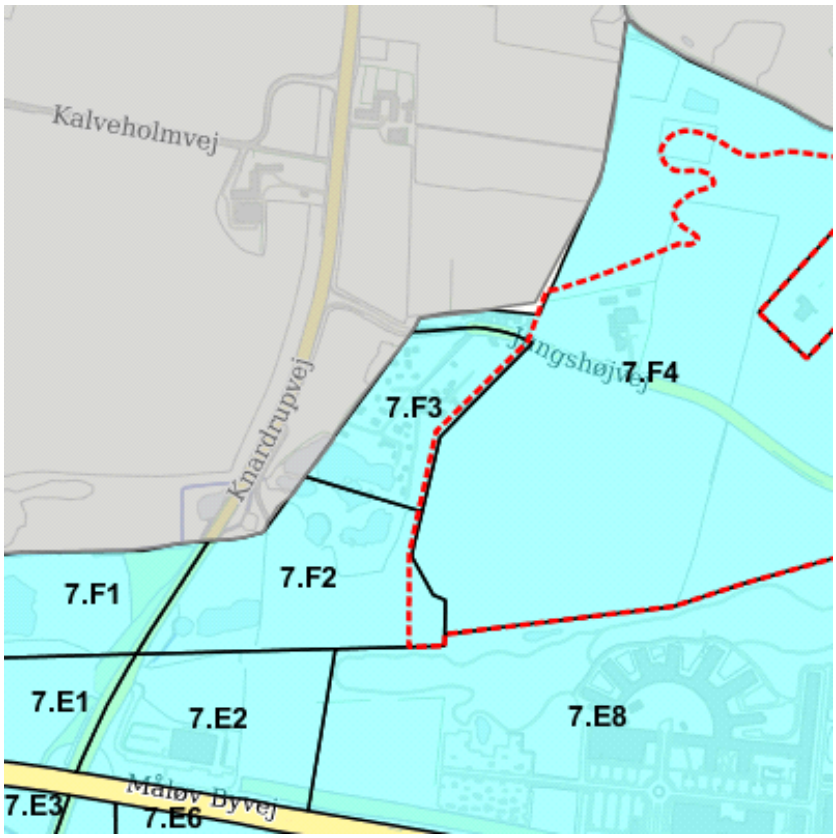
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Områdets kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser og til støtte for friluftslivet, når det kan ske under hensyntagen til områdets bevarings- og beskyttelsesinteresser.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Landskabsområde ved Højeng.

Kommuneplanramme nr. 7.F3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Området skal være tilgængeligt for offentligheden og kan udnyttes rekreativt til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg, men anvendelsen af området til støtte for friluftslivet skal underordre sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

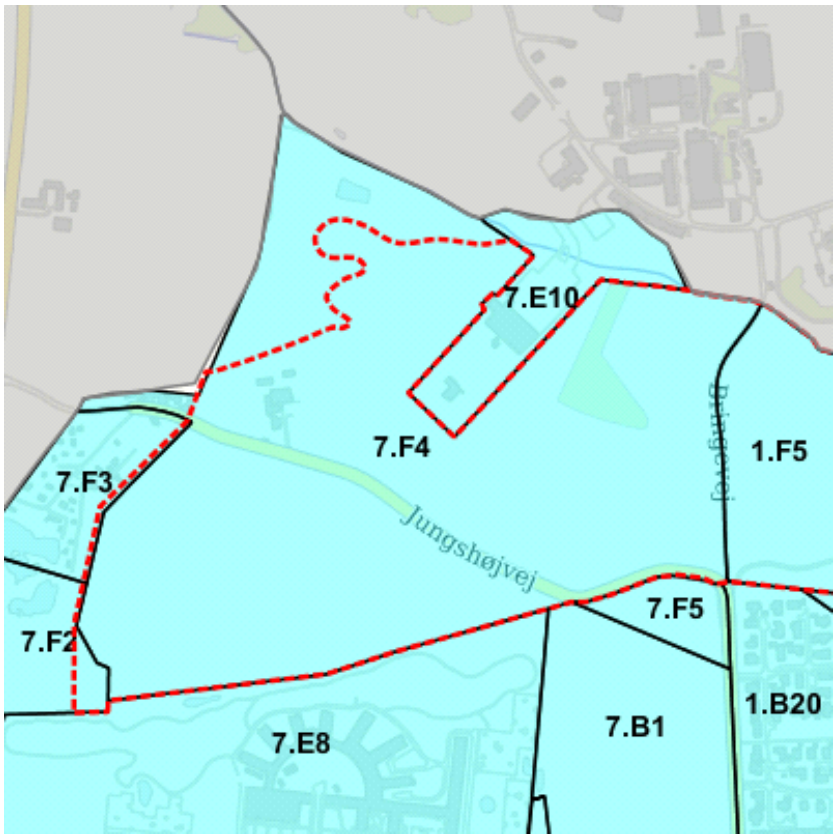
2. Der skal fastsættes bestemmelser for afvikling af den eksisterende fritidshusbebyggelse.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og aktiviteter, skal ske på grundlag af en samlet plan.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Landskabsområde omkring Knardrupvej.

Kommuneplanramme nr. 7.F4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

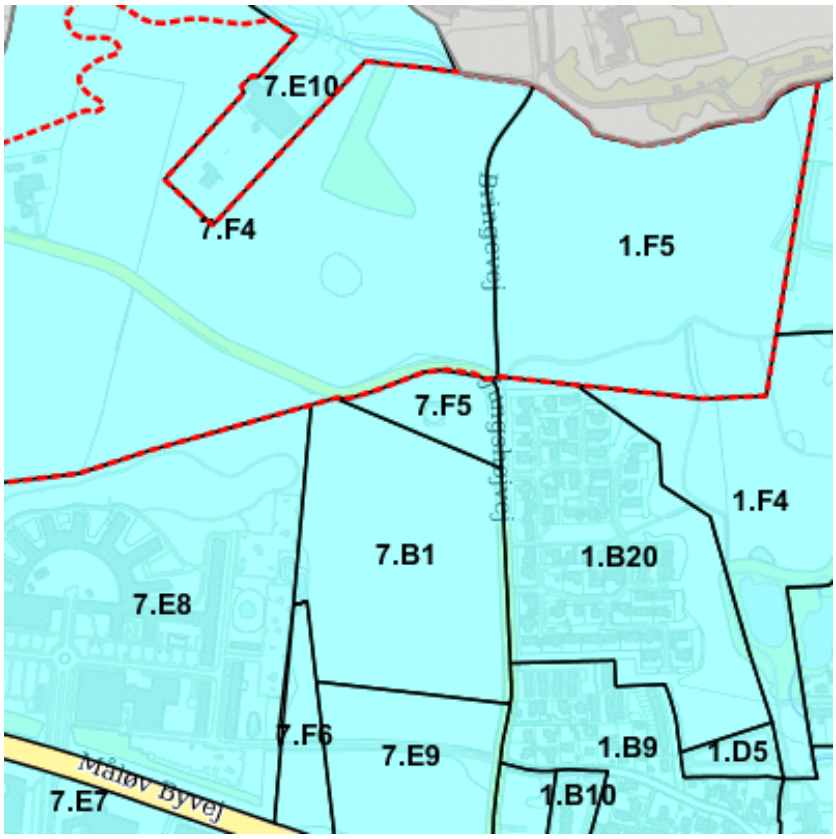
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Der kan i tilknytning til Jonstrup Å inddrages areal til etablering af et større, nyt vådområde på tværs af kommunegrænsen til Furesø og Egedal Kommuner.
Området gøres ved stianlæg tilgængeligt for offentligheden.
Der kan udlægges areal til etablering af ny vejadgang til fritidslandskabet og erhvervsområdet i Furesø Kommune.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, der ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes dyrkningsinteresserne.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om landskabspleje, terrænregulering og beplantning med henblik på at bevare og styrke de naturmæssige og landskabelige værdier bl.a. i sammenhæng med vådområderne ved Højengen og langs Jonstrup Å, herunder at skabe sammenhæng med fritidslandskabet nord for Jonstrup Å (Flyvestationen).

Landskabsområde ved Jungshøj.

Kommuneplanramme nr. 7.F5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

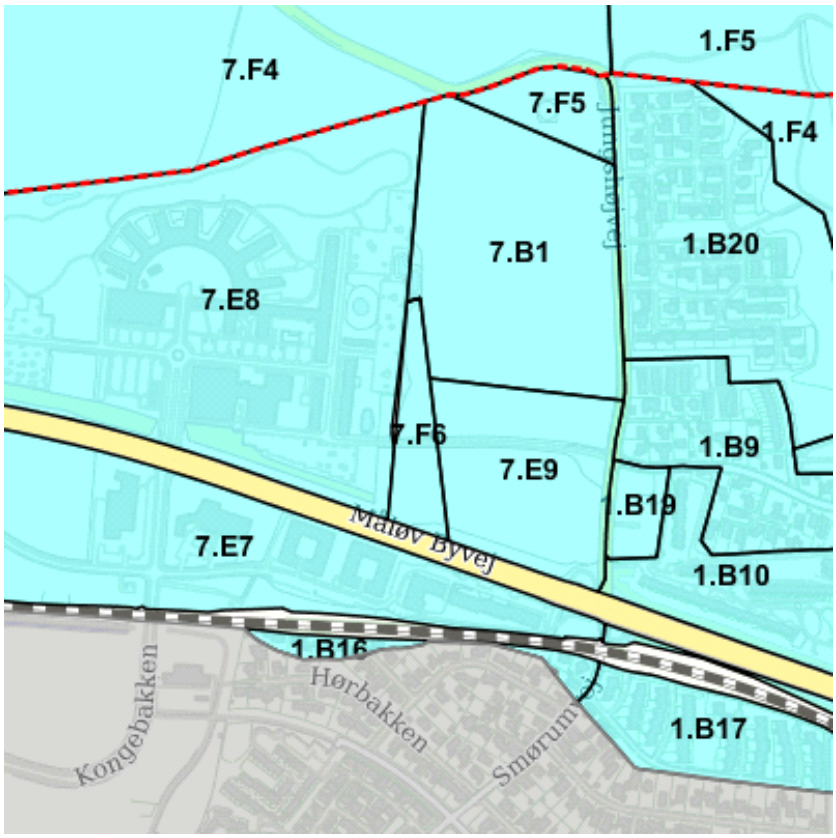
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Området gøres ved stianlæg tilgængeligt for offentligheden.

2. Områdets disponering og beplantning skal ske efter en samlet plan, under hensyntagen til fortidsmindet Jungshøj og i sammenhæng med de omliggende erhvervs-, bolig- og landskabsområder, herunder at skabe sammenhæng med fritidslandskabet nord for Jonstrup Å (Flyvestationen).

Landskabsområde ved Hyldhøj.

Kommuneplanramme nr. 7.F6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

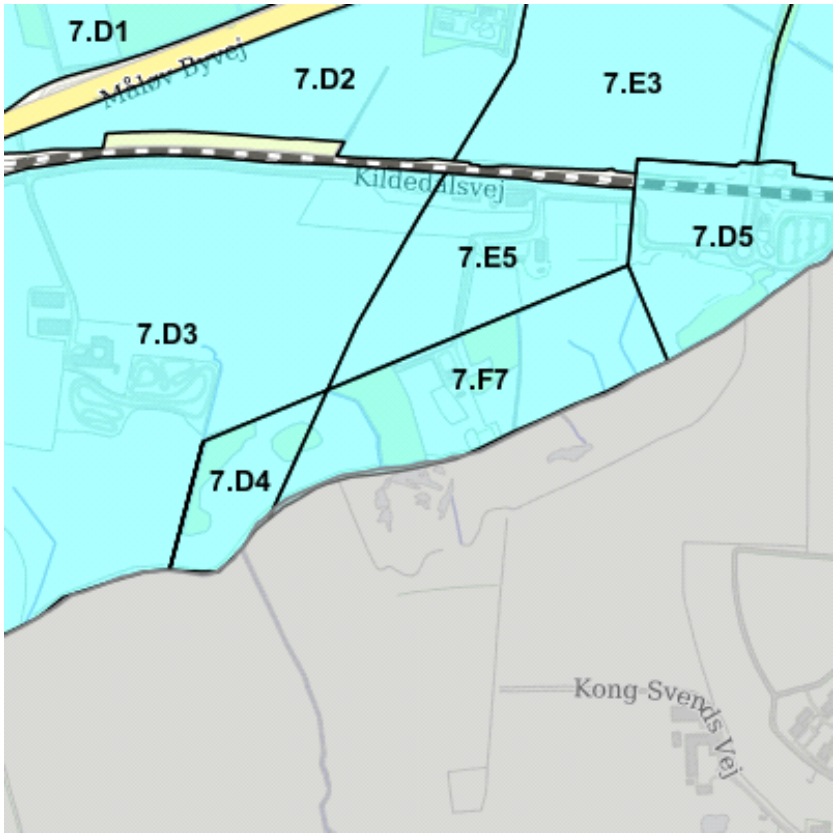
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Området gøres ved stianlæg tilgængeligt for offentligheden.

2. Områdets disponering og beplantning skal ske efter en samlet plan, under hensyntagen til fortidsmindet Hyldhøj og i sammenhæng med de omliggende erhvervs-, bolig- og landskabsområder.

Landskabsområde ved det tidligere Kildedal vandværk

Kommuneplanramme nr. 7.F7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

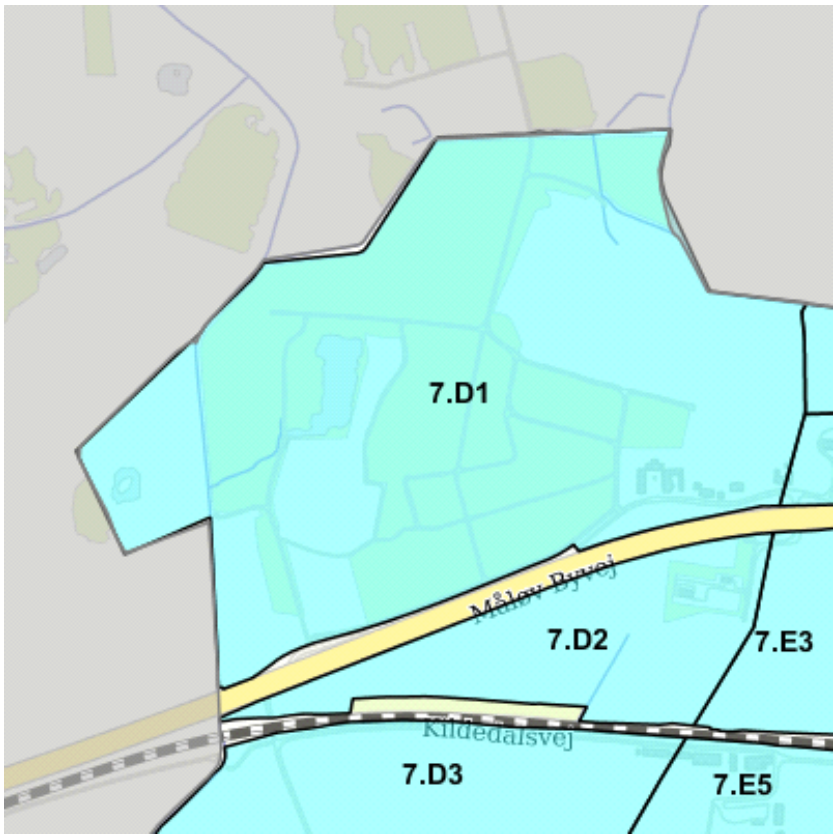
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Arealet kan udnyttes som rekreativt friareal i tilknytning til den nord for beliggende erhvervsbebyggelse, men anvendelse af området til støtte for friluftslivet skal underordre sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg, men der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til boligformål.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Transportkorridor i Sørup.

Kommuneplanramme nr. 7.D1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor.
Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg, herunder jernbane og lignende offentlige formål.
Området kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser og til støtte for friluftslivet, når det kan ske under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til forsyningsanlæg og jordbrugsformål.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål, med henblik på at bevare kulturspor fra Sørup landsby.

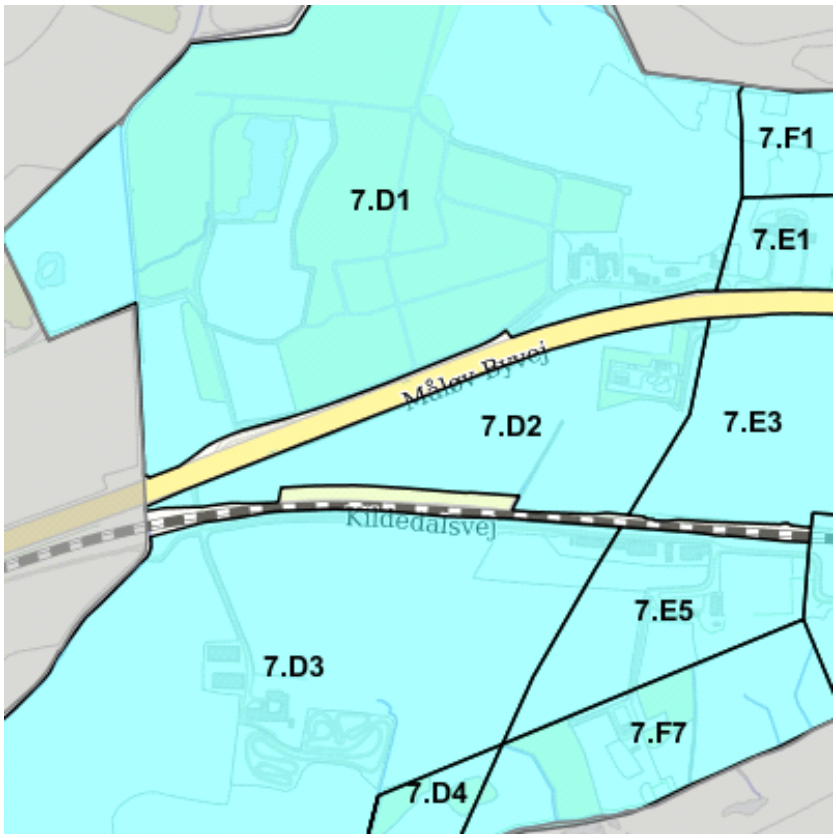
3. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om vilkår for anvendelsen af arealer, der er kortlagt som forurenet.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet. Der kan etableres faunapassage ved Værebro Å.

Transportkorridor mellem Måløv Byvej og jernbanen.

Kommuneplanramme nr. 7.D2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

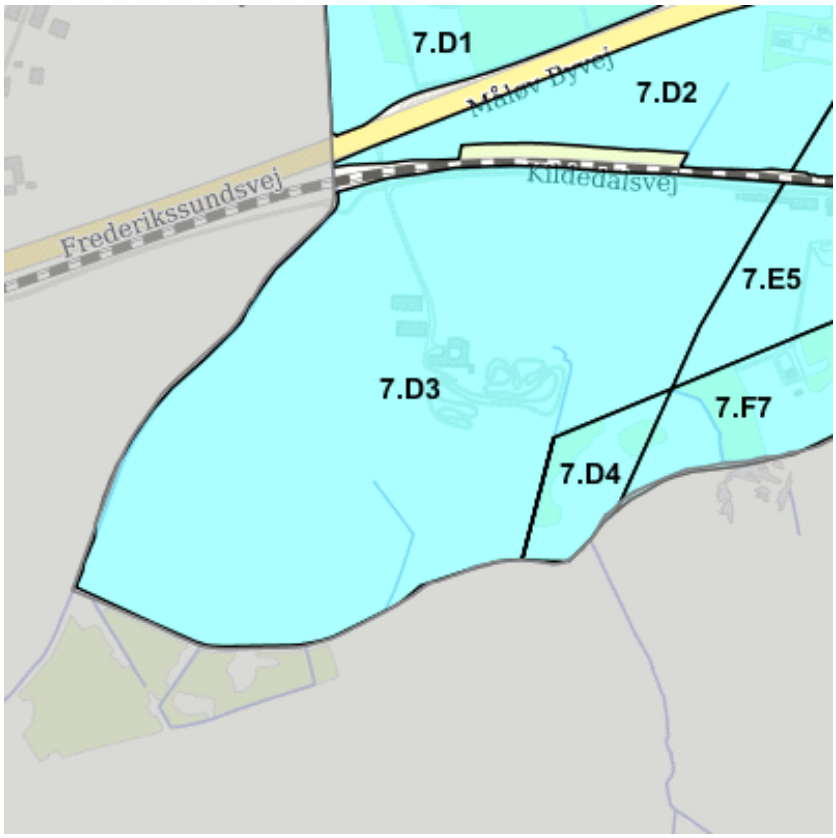
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor.
Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg, herunder jernbane og lignende offentlige formål.
Områdets kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser, når det kan ske under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til trafik- og forsyningsanlæg samt jordbrugsformål.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på dels at bevare de landskabelige værdier, herunder sikre det frie udsyn fra Sørup mod sydvest, dels at beskytte plante- og dyrelivet. Der kan etableres faunapassage ved Værebro Å.

Transportkorridor syd for jernbanen.

Kommuneplanramme nr. 7.D3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

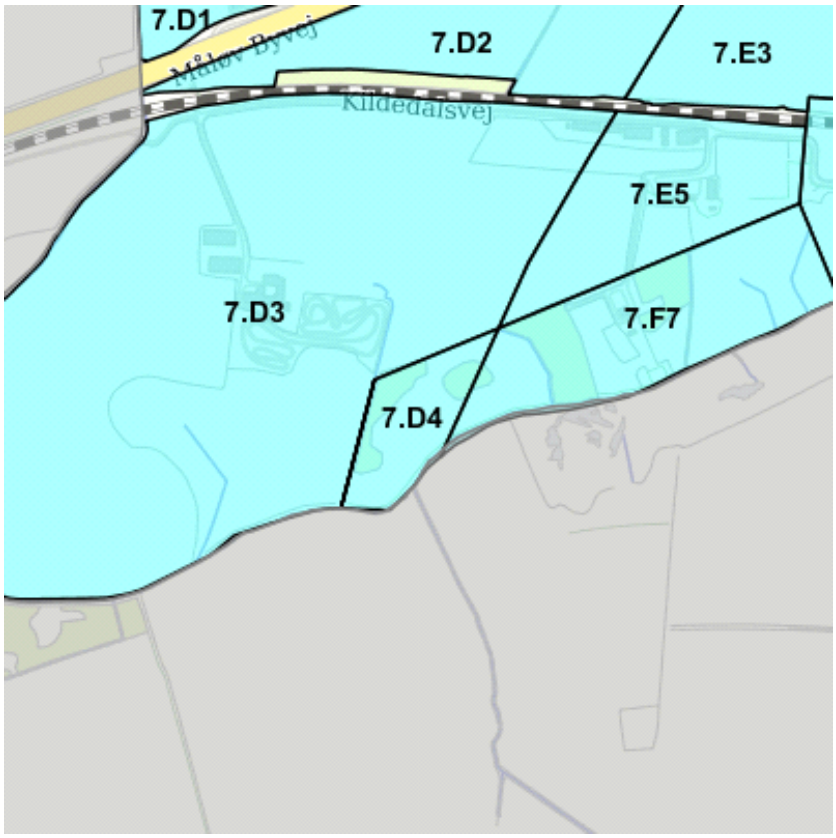
1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor.
Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg, herunder jernbane og lignende offentlige formål.
Områdets kan endvidere benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser, når det kan ske under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til forsyningsanlæg og jordbrugsformål.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om anvendelsen af arealer omkring den nationale transmissionsledning for naturgas.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de karakteristiske landskabstræk med henblik på at beskytte plante- og dyrelivet og kulturlandskabet omkring Friheden. Der kan etableres faunapassage ved Værebro Å.

Transportkorridor ved Kildedal.

Kommuneplanramme nr. 7.D4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

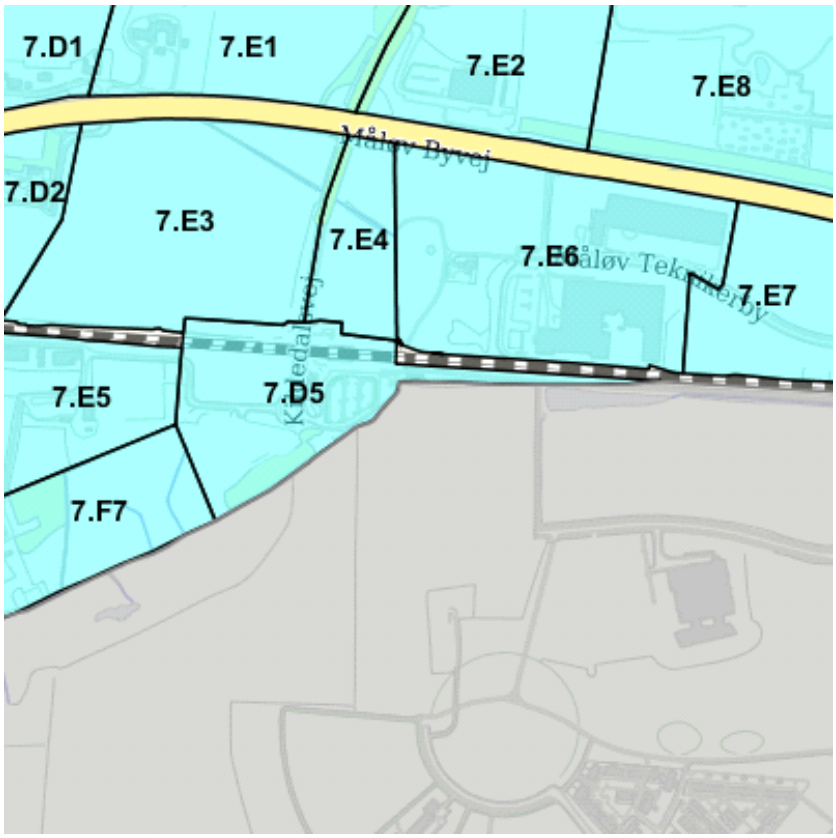
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor.
Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Kildedal Station.

Kommuneplanramme nr. 7.D5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

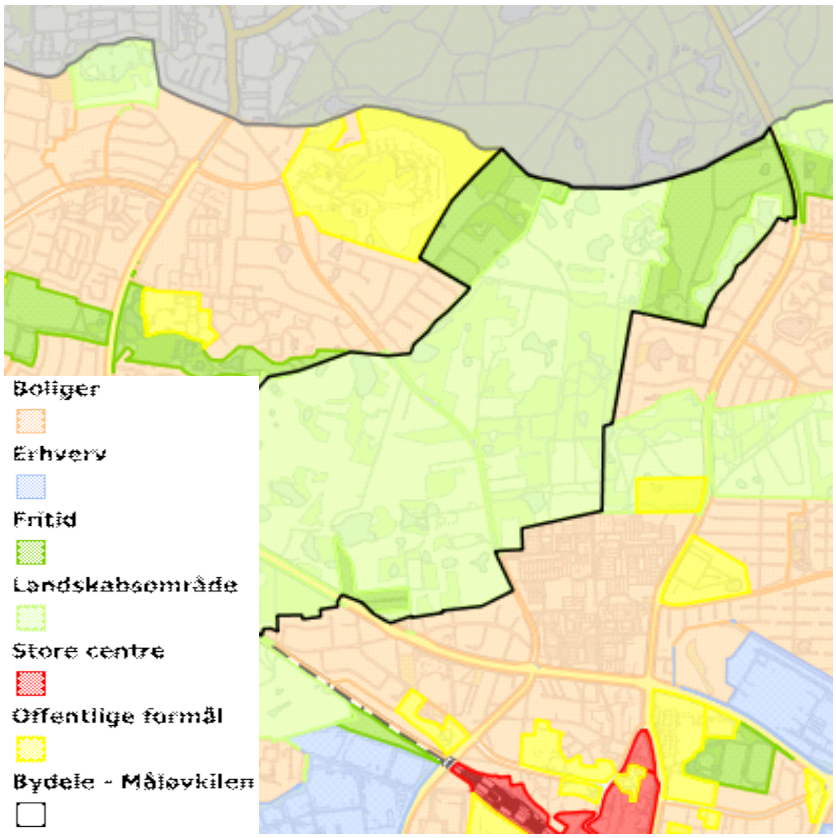
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse og etableres anlæg til stationsformål samt til servicefaciliteter, der betjener områdets virksomheder, herunder kiosk, restauration, udstillings- og mødelokaler.
Der kan udlægges areal til forlængelse af Kildedalsvej (”Tværvej”) mod syd.
Der kan udlægges areal til jernbaneanlæg, stationsforplads og parkering m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af trafik-, service- og opholdsarealer efter fælles retningslinier for Frederikssundbanen.

Måløvkilen



Måløvkilen er den lokale betegnelse for det åbne landområde mellem Ballerup og Måløv, der forbinder Hjortespringkilen og Vestskovkilen længere mod syd. Bydelen omfatter ca. 250 ha.

Den afgrænses mod vest af Måløv bydel, herunder bykvarteret Østerhøj og Jonstruplejeren.

Mod nord af kommunegrænsen til Furesø Kommune, hvor Hjortespringkilen er forlænget gennem Jonstrup Vang-skoven til den tidligere Flyvestation i Værløse. Mod syd fortsætter Måløvkilen i åbne landbrugsområder ind i Egedal Kommune. Og mod øst er der forbindelse til Hjortespringkilen mellem Egebjerg og Ballerup.

Hele området har, med undtagelse af sommerhusområdet ved Jungtoften, landzonestatus.

Boliger og erhverv

Bydelen rummer ingen egentlige boligområder, men eksisterende boliger i området vil kunne opretholdes eller anvendes til fritidsformål.

Eksisterende, lovlig anvendelse til erhvervsformål vil fortsat kunne opretholdes. Mindre udvidelser vil kunne tillades, såfremt det kan ske under hensyntagen til områdets dyrkningsmæssige og rekreative interesser.

De eksisterende jordbrugs- og skovbrugserhverv skal søges fastholdt af kulturhistoriske hensyn. Tiloversblevne landbrugsbygninger m.v. vil kunne anvendes til bolig- eller fritidsformål eller til erhverv, institutioner eller tilsvarende offentlige formål, der hverken miljømæssigt eller trafikalt er til gene for omgivelserne.

Der kan ikke opføres ny bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål. Der kan ikke opføres eller indrettes bebyggelse til nye forretninger til salg af planter og havebrigsvarer eller handel med andre former for pladskrævende varer.

For at forøge grundvandsdannelsen skal afledt tagvand og overfladevand fra mindre, befæstede arealer nedsives eller ledes til søer og vandløb.

Trafik

Ballerup Byvej, Smørum Parkvej og Skovvej er udpeget som primære trafikveje, og Jonstrupvej på strækningen gennem bydelen som sekundær trafikvej.

Der er gang- og cykelstier eller cykelbaner langs trafikvejene. Eksisterende markveje og stier opretholdes. Som del af den regionale stiforbindelse er der i 2012 etableret tunnel under Ballerup Byvej, der hidtil har været en væsentlig barrière for stitrafikken gennem Hjortespringkilen og Måløvkilen. Mod syd fører stien under jernbanen gennem Pederstrup og videre til Ågerup.

Nye stier, der kan supplere det regionale stinet, anlægges som naturstier.

For at gøre områdets fritidsformål mere tilgængelige kan der, i tilknytning til Jonstrupvej, anlægges parkeringsarealer.

Grønne områder og fritid

Måløvkilen ønskes fastholdt og udviklet som et rigt varieret landskabsområde, hvor landskabs-, natur- og kulturværdier afvejes i forhold til dyrknings- og friluftsinteresser. Der udlægges derfor landskabsområder til disse formål. Hermed er der ikke lagt skarpe grænser for arealernes anvendelse. Men fælles for delområderne gælder det, at anden anvendelse skal underordne sig områdets hovedanvendelse.

Det rørlagte vandløb mellem Skovledmosen og Jonstrupvang skal genåbnes og slynges over de hesteafgræssede marker nord for rideskolen.

For at styrke områdets rekreative anvendelse, samt beskytte sårbare områder, vil en forbedret information og skiltning blive etableret.

Nordligst i Måløvkilen har arealerne op til skovbrynet ved Jonstrup Vang længe været udpeget som områder med landskabelige interesser. Den nye kommuneplanen udpeger i denne bydel flere områder med eksisterende og med potentielle landskabsinteresser.

Fra Ballerup Byvej er der flotte kig til Østerhøjbakken og Brændemosen, mens området syd for vejen er groet til. Mellem Ballerup Byvej og jernbanen bør der derfor ske en udtynding af bevoksningen, og eventuelt en mindre terrænregulering, så forbindelsen til det åbne land mod syd kan fornemmes.På den vestligste del, ud for Brændmosegrøftens krydsning med Frederikssundsvejen, er det oplagt at åbne for kig mod syd. På den østligste del, udfor villabebyggelserne på Lindbjergvej og Solhøj Vænget, skal skovbevoksningerne forblive med en lukket karakter. Dele af bevoksningen er registreret som fredskov.

I den nordlige del af kilen er der foretaget tilsvarende rydninger med henblik på at genskabe det åbne kig op mod skovbrynet. Etablering af ny bevoksning, som kan sløre oplevelsen af skovbrynet eller eng- og mosedraget, er derfor uønsket.

Bydelen rummer store sammenhængende arealer, der udnyttes til forskellige jordbrugsformål. Disse søges fastholdt som et væsentligt bidrag til det varierede fritidslandskab. Flere arealer dyrkes økologisk, og dyrehold indgår som en vigtig del af driften. Da landskabskilen tillige har stor betydning for fritidsaktiviteter og naturbeskyttelsesinteresser, udlægges disse arealer dog ikke til rene jordbrugsformål, men som landskabsområder med dyrkningsinteresser. Også indenfor landskabsområder til støtte for friluftslivet vil man finde dyrkede parceller.

Fritidslandskabet i Måløvkilen skal først og fremmest tilgodese behovet for arealer til uorganiserede fritidsaktiviteter, gang- og cykelstier, naturstudier m.v. Fritidsaktiviteter skal placeres under hensyntagen til landskabet, idet det er afgørende at opretholde det åbne landskab mellem de tilstødende områder med bymæssig bebyggelse.

Kulturlandskabet og naturpræget skal fastholdes og styrkes gennem pleje og vedligeholdelse. Det varierede terræn med bakker og vandhuller skal bevares og udnyttes rekreativt. Vådområder, karakteristiske læhegn og plantager skal plejes og beskyttes af hensyn til plante- og dyrelivet.

Der er udarbejdet en sammenfattende landskabsplan for naturparkområdet ved Østerhøj samt plejeplaner for skovsøerne vest for Nysøvang og for Skovledmosen. Som led i naturgenopretningen er det hensigten, at der skal

udarbejdes en samlet landskabsplan for området mellem Jonstrupvej og Skovvej. Flere delområder i kilen må påregnes omfattet af nye plejeplaner.

Tilgængeligheden til landskabsområderne sikres ved kommunale opkøb af arealer, ved etablering af naturstier samt ved driftsforskrifter, der sikrer offentligheden adgang. Der er etableret naturstier fra Jonstrupvej til henholdsvis Kildesvinget, Brandmosevej og Lundegården samt mellem Fuglehavevej og Kildesvinget m.fl.

Rideskolen ved Kildesvinget er reguleret gennem lokalplanlægning. Et område ved Fuglehavevej og Jonstrupvang kan udnyttes til spejderaktiviteter, lejrplads m.v. Eksisterende lejrhytter kan opretholdes og eksisterende bygninger i området tages i anvendelse som overnatningshytter. Der etableres desuden en natur- og miljøbase i området.

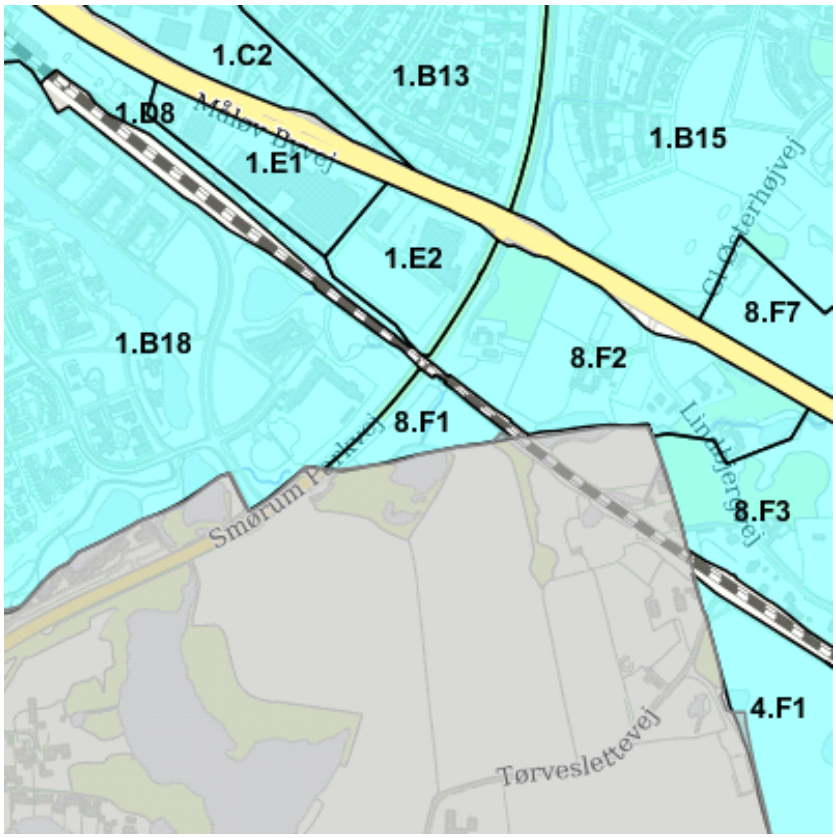
Omkring Lindbjergvej og ved Stengården udlægges arealer til støtte for friluftslivet.

Et areal ved Stengården benyttes til hundetræning.

Ved Jungtoften fastholdes et mindre område til sommerhusområde. Området må ikke anvendes til helårsbeboelse.

Landskabsområde syd for jernbanen.

Kommuneplanramme nr. 8.F1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

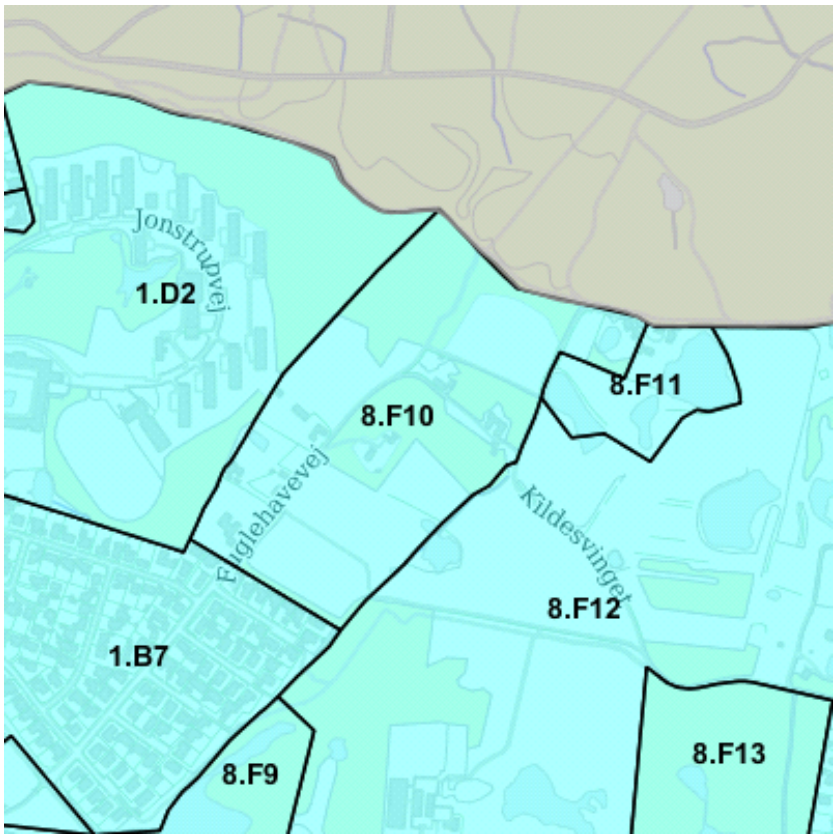
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de landskabelige værdier, herunder vådområder og beplantning, med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede i Måløvkilen.

Fritidsområde ved Fuglehavevej.

Kommuneplanramme nr. 8.F10



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder spejderhytter.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til fritids- og boligformål.
Offentlige formål, herunder børneinstitution, kan etableres i eksisterende bebyggelse samt mindre tilbygninger hertil.

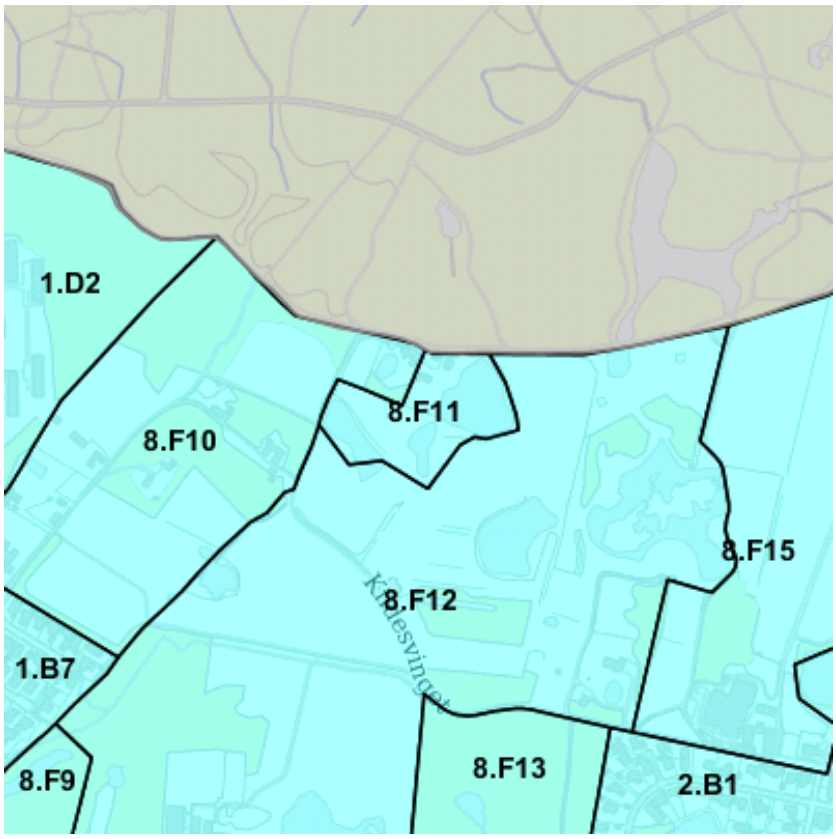
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse må kun opføres i 1 etage.

4. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og anlæg, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved skoven.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning, med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Vådområde ved Hareskoven.

Kommuneplanramme nr. 8.F11



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

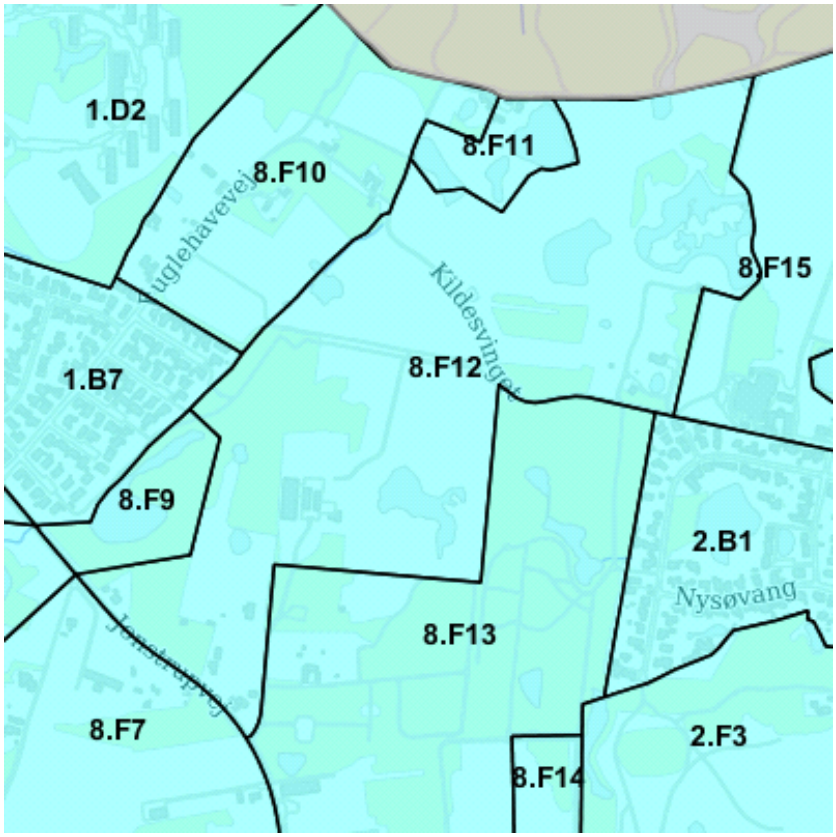
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Anvendelse af området til fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne. Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje, med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Landskabsområde mellem Jonstrupvej og Hareskoven.

Kommuneplanramme nr. 8.F12



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes dyrkningsinteresserne.

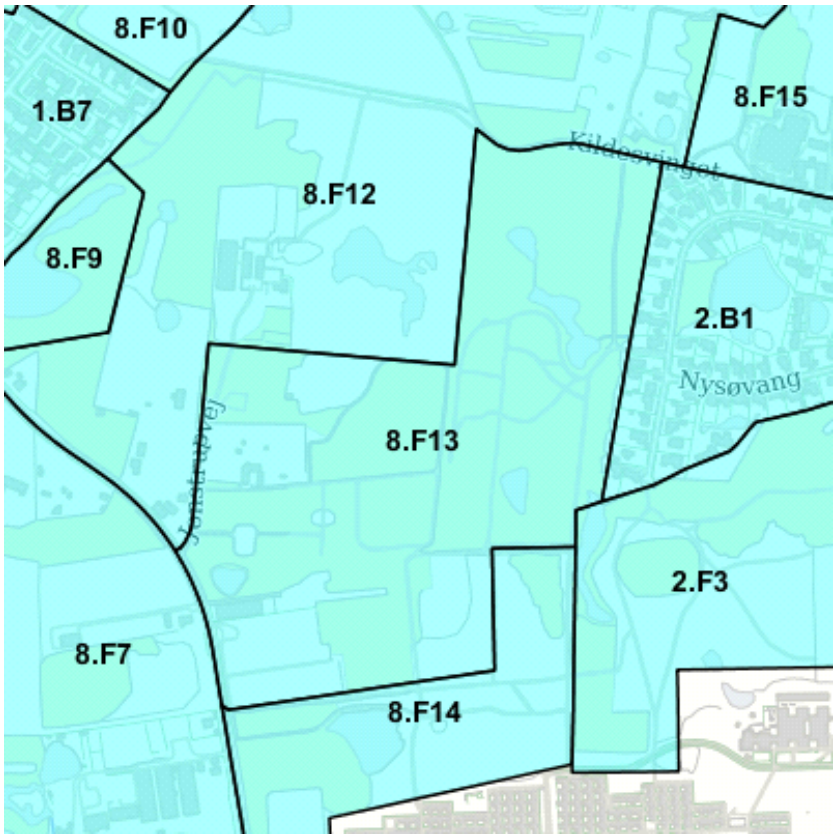
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål samt til institutioner og fritidsformål.
Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig handel med planter og havebrugsvarer. Bruttoetagearealet til salg af de pladskrævende varer må ikke overstige 2.000 m2. Den samlede ramme for butiksareal til handel med pladskrævende varer (planter og havebrugsvarer) fastsættes til 2.000 m2.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de landskabelige værdier, herunder vådområder og beplantning, med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede i Måløvkilen.

4. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Fritidsområde mellem Stengården og Nysøvang.

Kommuneplanramme nr. 8.F13



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter større anlæg. Dele af området kan benyttes til nyttehaver.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig-, erhvervs-, institutions- og fritidsformål.

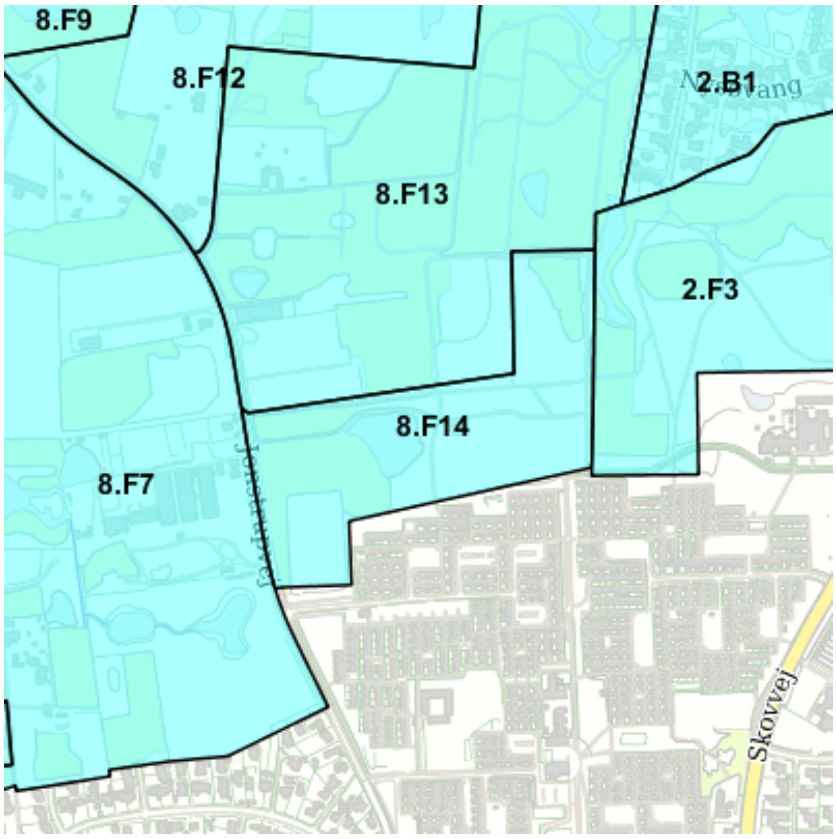
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt parkering og afskærmende beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed i Måløvkilen.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

5. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Landskabsområde nord for Lundegården.

Kommuneplanramme nr. 8.F14



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

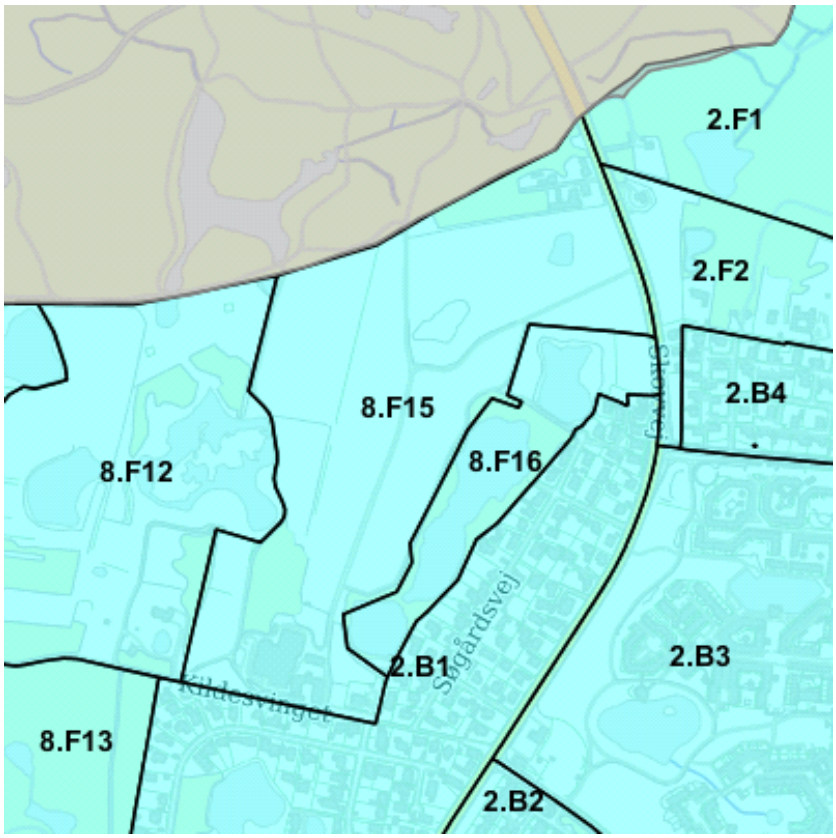
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om pleje af vådområde og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Rideskole ved Kildesvinget.

Kommuneplanramme nr. 8.F15



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, herunder rideskole.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til rideskole.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

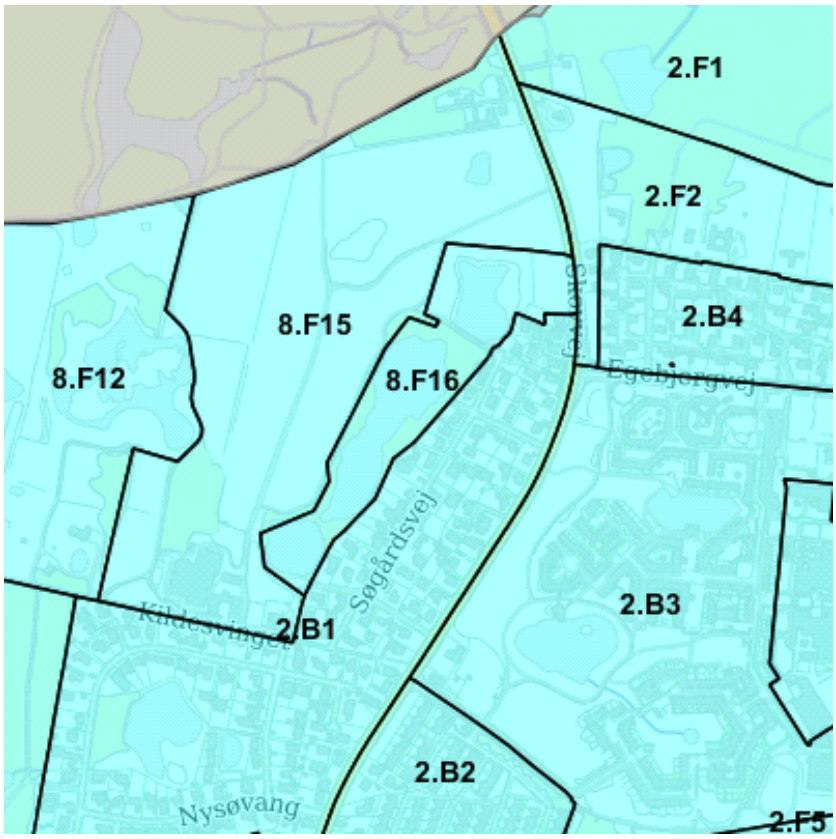
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10.
Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må gives en højde større end 10 m over det omgivende terræn.

4. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og anlæg samt terrænregulering og beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed ved skov og vådområder.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Vådområdet Skovledmoserne.

Kommuneplanramme nr. 8.F16



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

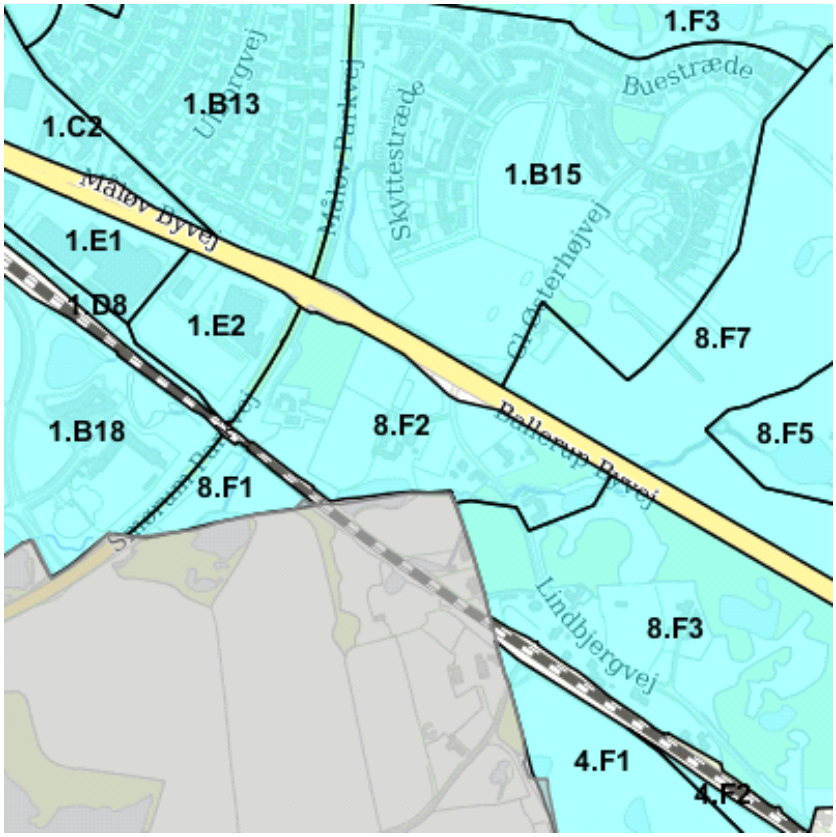
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.
Anvendelse af området til fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne. Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Landskabsområde mellem Ballerup Byvej og jernbanen.

Kommuneplanramme nr. 8.F2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

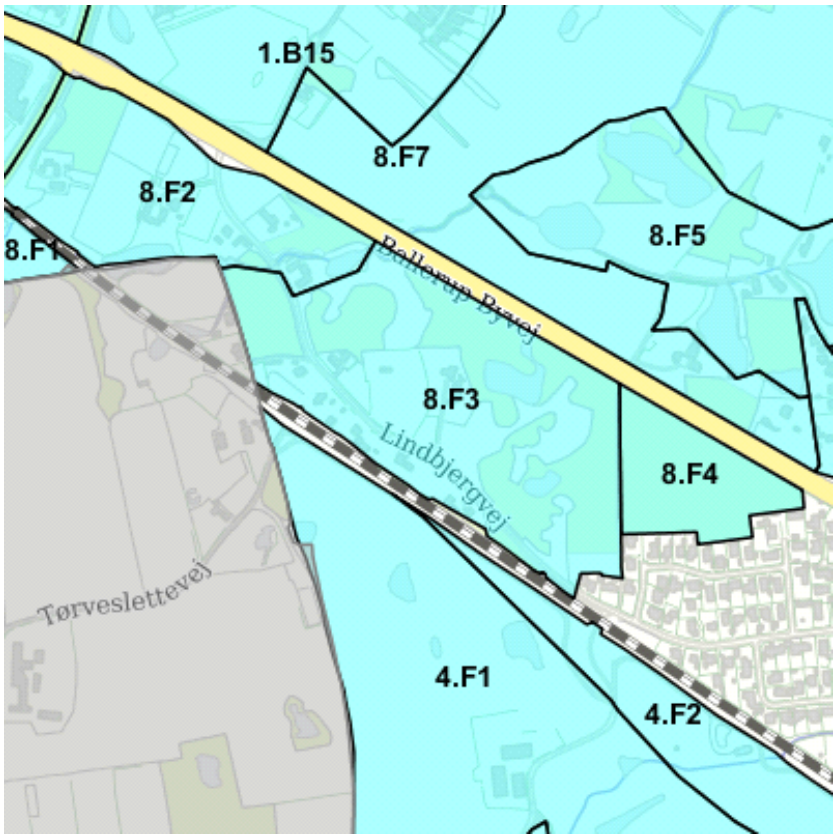
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter og undervisningsformål som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes dyrkningsinteresserne.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandværk m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelse om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig-, erhvervs-, undervisnings- og fritidsformål.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de landskabelige værdier, herunder vådområder og beplantning, med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede i Måløvkilen.

Landskabsområde ved Lindbjergvej.

Kommuneplanramme nr. 8.F3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter og undervisningsformål som ikke forudsætter større anlæg.
Dele af området kan benyttes til nyttehaveformål.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

2. Der kan fastsættes bestemmelse om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig-, erhvervs-, undervisnings- og fritidsformål.

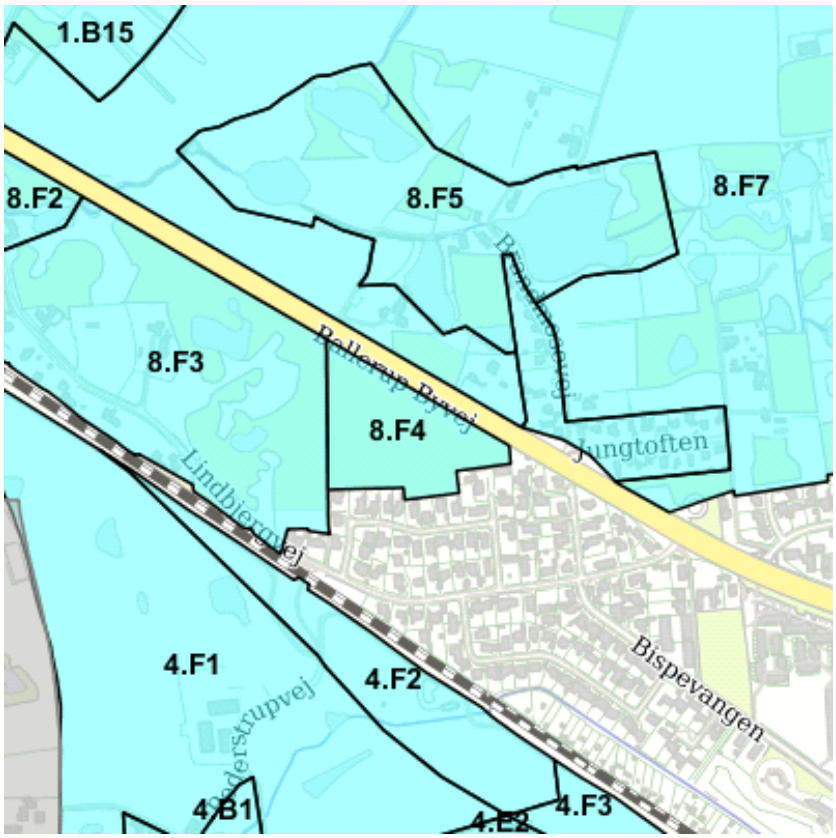
3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets beliggenhed i Måløvkilen.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn, vådområder og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier, herunder at sikre et åbent kig gennem Måløvkilen fra Ballerup Byvej.

5. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Landskabsområde nord for Solhøjvænget.

Kommuneplanramme nr. 8.F4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

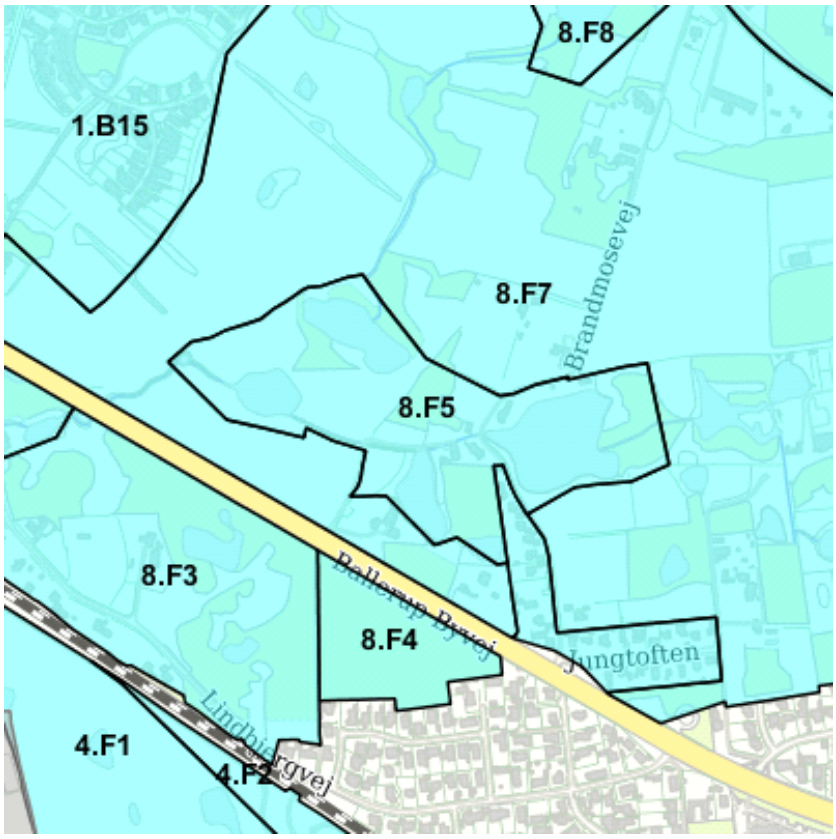
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes dyrkningsinteresserne.

2. Området kan anvendes til skovplantning som erstatning for fredskov eller tilsvarende plantninger f.eks. i område 8.F.3., der forudsættes udtyndet af hensyn til landskabsoplevelsen.

3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Vådområdet Brændemosen.

Kommuneplanramme nr. 8.F5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

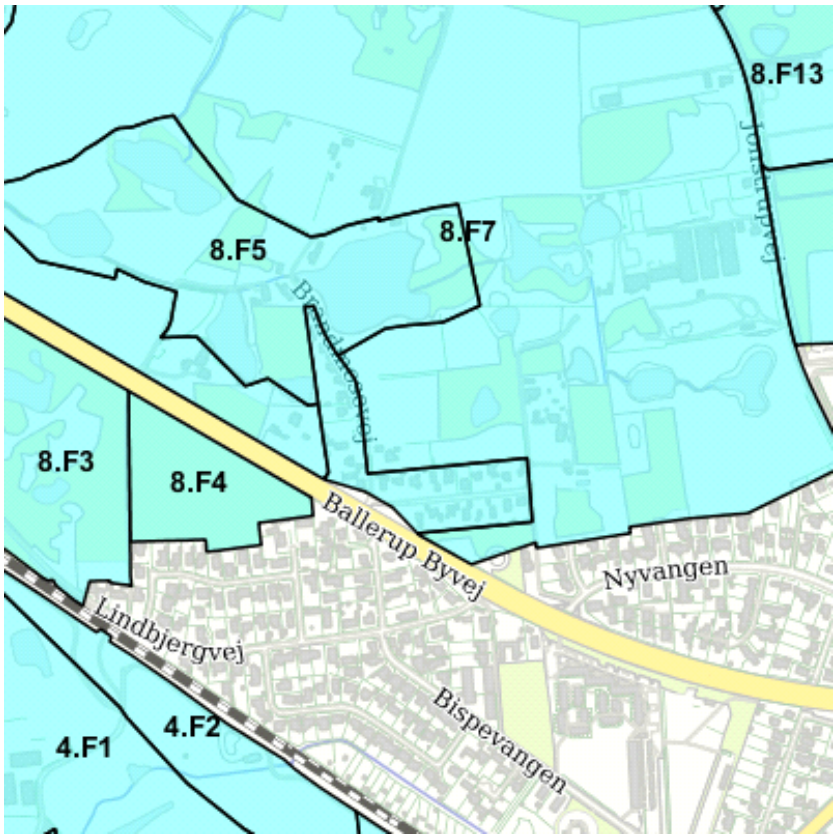
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området. Anvendelse af området til fritids- og jordbrugsformål skal underordre sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje, med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Sommerhusområdet Jungtoften.

Kommuneplanramme nr. 8.F6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

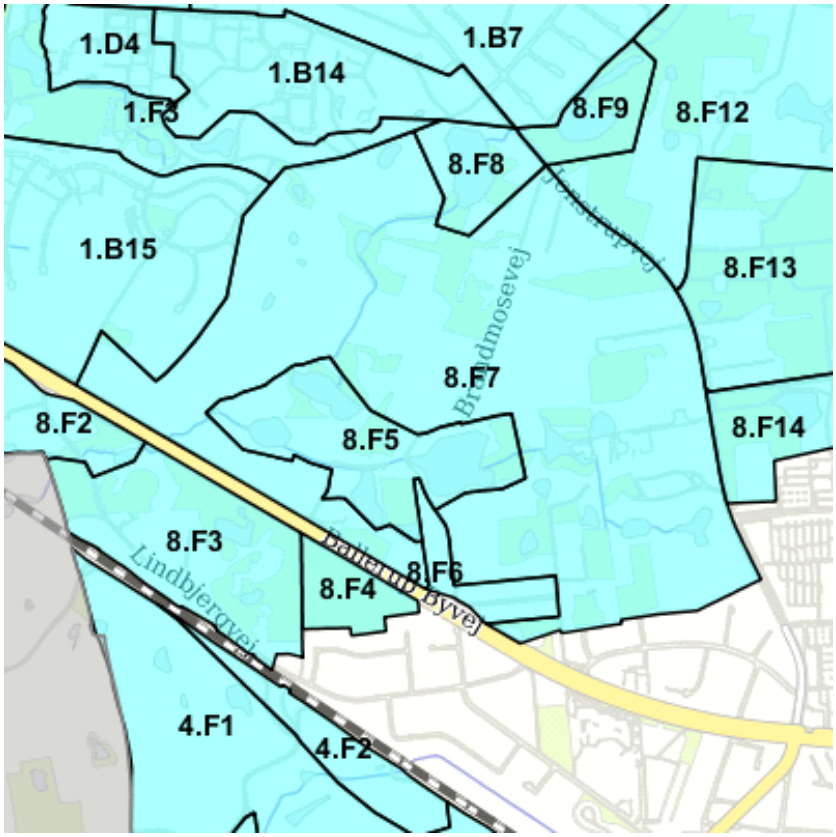
1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: sommerhusområde.
Områdets ejendomme må ikke anvendes til helårsbeboelse.

2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15.
Bebyggelse skal opføres som fritliggende sommerhuse i 1 etage.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt beplantning med henblik på at fastholde områdets karakter af sommerhusområde.

Landskabsområde mellem Ballerup Byvej og Jonstrupvej.

Kommuneplanramme nr. 8.F7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

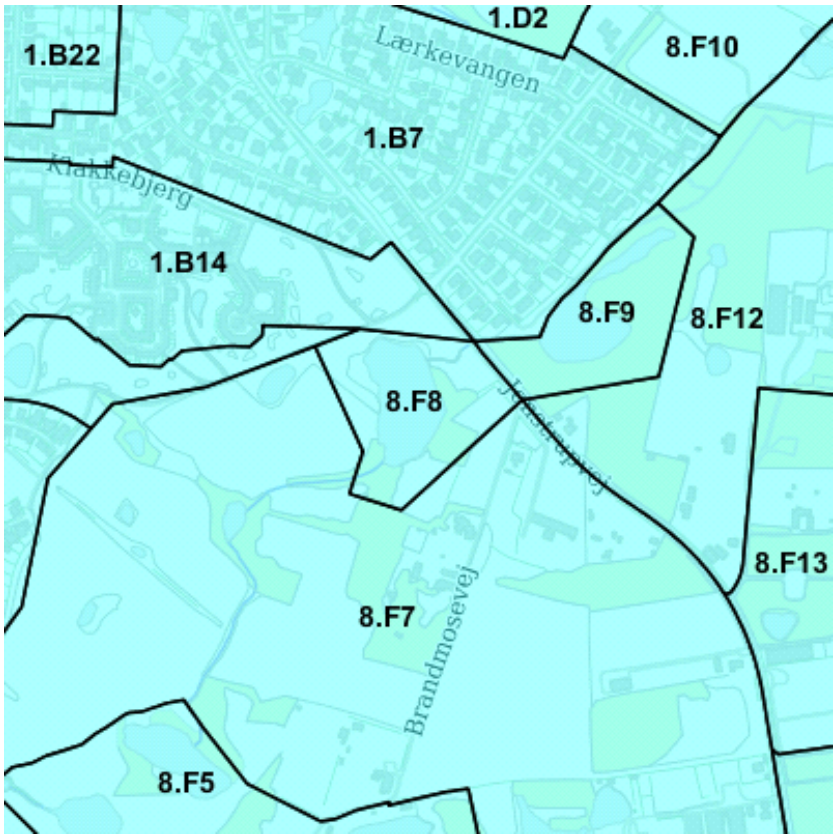
2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende, lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

3. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de landskabelige værdier, herunder vådområder og beplantning, med henblik på at sikre et varieret landskabsbillede i Måløvkilen.

4. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Vådområde sydvest for Jonstrupvej.

Kommuneplanramme nr. 8.F8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

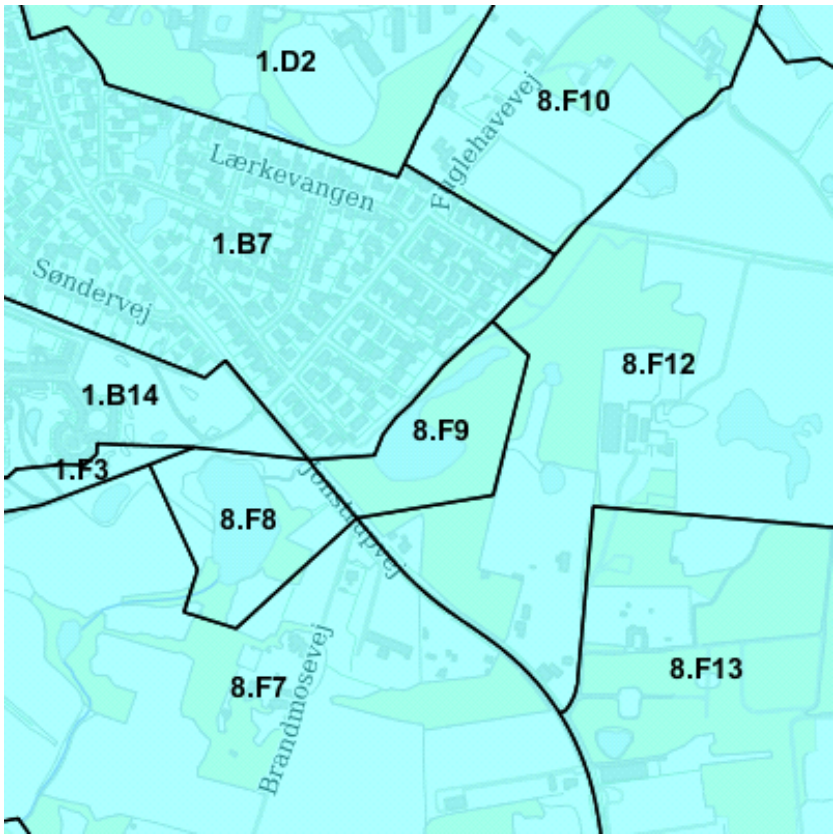
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.
Anvendelse af området til fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne. Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Vådområde ved Krogshøj.

Kommuneplanramme nr. 8.F9



Hvad er en kommuneplanramme:

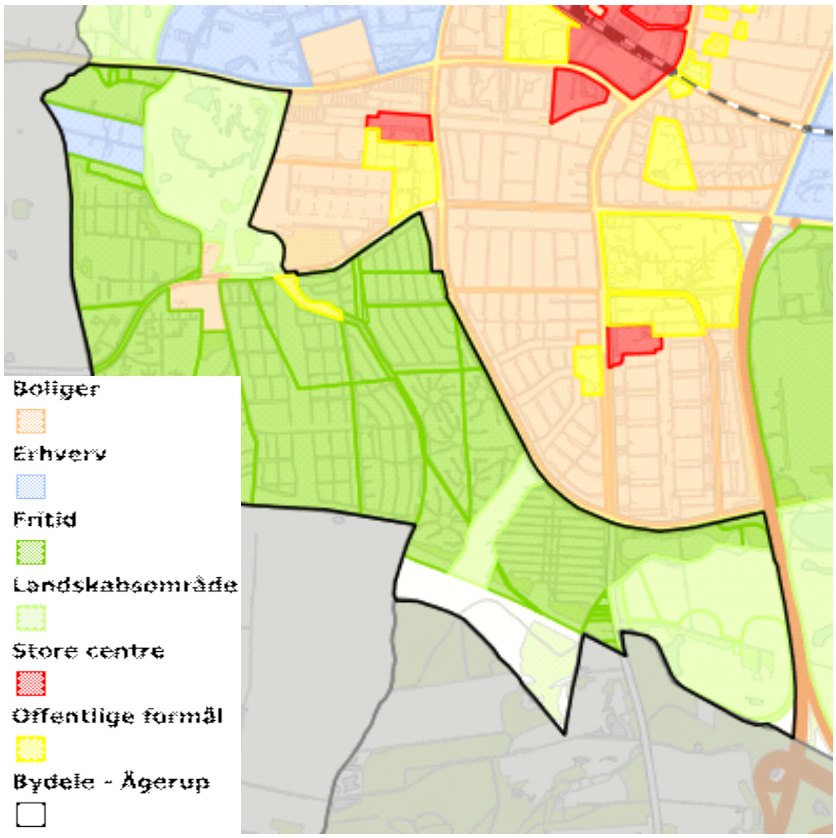
Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området.
Anvendelse af området til fritidsformål skal underordne sig bevarings- og beskyttelsesinteresserne. Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje, med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

Ågerup



Ågerup er et fritidsområde, domineret af de store kolonihaveforeninger, der ligger i forlængelse af Harrestrup Ådalen. Bydelen omfatter ca. 325 ha og afgrænses af Baltorpvej, Grantoftebebyggelsen, Vestbuen, Sydbuen, Ring IV samt Albertslund og Egedal Kommuner.

Størstedelen af området har landzonestatus. Et byzoneareal mellem Sydbuen og Harrestrup Å, rummer Hedeparkens bydelspark. Erhvervsområdet omkring Yderholmen er ved en lokalplan overført til byzone. Ågerup landsby fastholdes i landzone.

Boliger

Ågerup landsby præges af en skønsom blanding af boliger, småerhverv og fritidsformål. De karakteristiske træk, herunder bebyggelser, vej- og stiføringer samt beplantning, skal bevares.

Landsbyen er bydelens eneste egentlige boligområde. Eksisterende boliger i landsbyen kan opretholdes, men nye boliger kan kun opføres til erstatning for en eksisterende bolig. Dog kan der i særlige tilfælde i eksisterende bebyggelse eller i tilknytning hertil opføres mere end én bolig.

Øvrige eksisterende boliger i området, blandt andet langs Hold-an Vej, kan opretholdes eller anvendes til fritidsformål. Efter en ældre byplanvedtægt kan et byzoneareal syd for Sydbuen anvendes til offentlige formål. Med henblik på at kunne integrere og aktiviere Hedegårdens bydelspark bedre og i overensstemmelse med planerne for udvikling af fritidslandskabet i Harrestrup Ådal vil kommunen forsøge at opnå Naturstyrelsens tilladelse til opførelse af boliger på arealet, der med Fingerplanen er udpeget som grøn kile.

Erhverv og handel

Eksisterende erhverv i Ågerup landsby, fortrinsvis mindre håndværks- og lagervirksomheder vil kunne opretholdes, og tiloversblevne landbrugsbygninger kan anvendes til erhverv institutioner eller tilsvarende offentlige formål, som ikke miljømæssigt eller trafikalt er til gene for omgivelserne. Ny bebyggelse til erhvervsformål kan derimod ikke opføres.

Erhvervsområdet ved Yderholmen er forbeholdt traditionelle erhvervsformål. Det er i øvrigt udpeget som et område, hvori der kan etableres forretninger, som handler med de grovere, pladskrævende varekategorier: grus-, sten- og betonvarer, tømmer og byggematerialer samt planter og havebrugsvarer.

Trafik

Baltorpvej, Ågerupvej, Vestbuen, Sydbuen og Ring IV er udpeget som trafikveje.

Frederikssundmotorvejens nye etape fra Ring 4 mod vest vil gennemskære det statsejede areal mellem Harresturp Mose og haveforeningerne Hestholm og Brøngården, men vil i øvrigt ligge syd for kommunegrænsen. Langs motorvejens nordside vil der blive etableret en støjvold, der på ind mod kolonihaverne udformes som et nærrekreativt område, hvori en langsgående sti indpasses.

Hold-an Vej vil på en ny bro blive ført over motorvejen, så adgangen til Vestskoven og Risby opretholdes. En ny stibro vil ligeledes blive ført over motorvejen, så der sikres adgang fra Pederstrup, Råmosen og Ågerup via Margretelund til Vestskoven.

De overordnede stiforbindelser suppleres med naturstier i fritidslandskabet. Der etableres cykelforbindelser langs Vestbuen og Sydbuen med adgang til Ballerup Idrætsanlæg og det øvrige fritidslandskab. For at gøre områdets fritidsformål mere tilgængelige kan der ved Råmosen kan anlægges en enkelt udformet parkeringsplads.

Grønne områder og fritid

Bydelen er præget af de mange, store kolonihaveforeninger, der omkranser boligkvarterne i det sydlige Ballerup.

Syd for boligbebyggelsen Hedeparken anvendes et areal ved Sydbuen til lokalt parkområde med forskellige fritidsaktiviteter. Adgangen på tværs af Sydbuen skal gøres enklere og mere sikker, så flere af de lokale beboere vil gøre brug af arealet. Der arbejdes med forskellige tanker om at indpasse boliger og fritidsformål.

Arealet ved Haraldsminde, mellem Storvej og kommunegrænsen, er tidligere lokalplanlagt til større fritidsformål, men indgår nu ligesom arealerne nord for Storvej i planlægningen for hele Harrestrup Ådal.

Hensigten er at kunne udvikle et større fritids- og friluftslandskab. Planlægningen og den konkrete udformning af fritidslandskabet skal baseres på en flersidig anvendelse, hvor almene friluftsinteresser, golf-, miljø- og naturinteresser tilgodeses og afvejes på en fornuftig, sikker og bæredygtig måde. Herved vil der for fremtiden være mulighed for mange flere fritidsaktiviteter, naturoplevelser, rekreative interesser og færdselsmuligheder i området. Fritidslandskabet vil også inkludere arealer på den østlige side af Motorring 4.

De eksisterende naturværdier skal bevares og danne grundlaget for en udvikling af områdets dyre- og planteliv. I tilknytning til motorvejsprojektet er der ved Haraldsminde etableret nye vådområder, og langs Motorring 4 og Frederikssundsmotorvejen etableres der udstrakte voldanlæg, som skærmer det bagvedliggende fritidslandskab for trafikstøj.

Naturpræget i bydelen skal fastholdes og styrkes. Som led i naturplejen er en strækning af Harrestrup Å omlagt til et mere snoet forløb.

Den fredede Råmose, åerne samt læhegn og bevoksninger plejes og beskyttes af hensyn til plante- og dyrelivet, og det eksisterende terræn skal bevares. Efter den seneste fredningsrevision er der udarbejdet en ny plejeplan for Råmosen.

De beskyttede gravhøje indgår i koloni- og nyttehaveområdernes grønne fællesarealer. Ved Lemminghøj er opsat informationstavle om højens historie. De eksisterende kolonihaveområder opretholdes, og der udlægges ikke nye arealer til dette formål. Flere grønne forbindelser fra byen og ud i det åbne land stopper ved kolonihaverne.

Haverne er placeret i det åbne land, men er mange steder ”groet til” og har lukket sig om sig selv. Kolonihaverne opfattes ikke længere som en del af de rekreative områder med almen adgang for offentligheden. Der skal derfor i samarbejde med kolonihavebestyrelserne åbnes op i haveområderne for at sikre offentlig adgang og skabe bedre integration med den omkringliggende natur.

For at beskytte grundvand og vandløb mod forurening arbejder Kommunen i samarbejde

med haveforeningerne for at få områderne kloakeret. Kolonihaverne skal kloakeres i en rækkefølge så de frivillige initiativer fremmes først. Endvidere prioriteres de kolonihaver som ligger i kildepladszoner og i øvrigt påvirker følsomme områder.

Ballerup Kommune vil i øvrigt arbejde for, at der i forbindelse med kloakeringen, etableres individuelle fordelingsmålere for at nedbringe vandforbruget i kolonihaverne.

Ballerup Kommune vil i samarbejde med Kolonihaveforbundet og kolonihaveforeningernes bestyrelser håndhæve forbuddet mod helårsbeboelse i kolonihaverne.

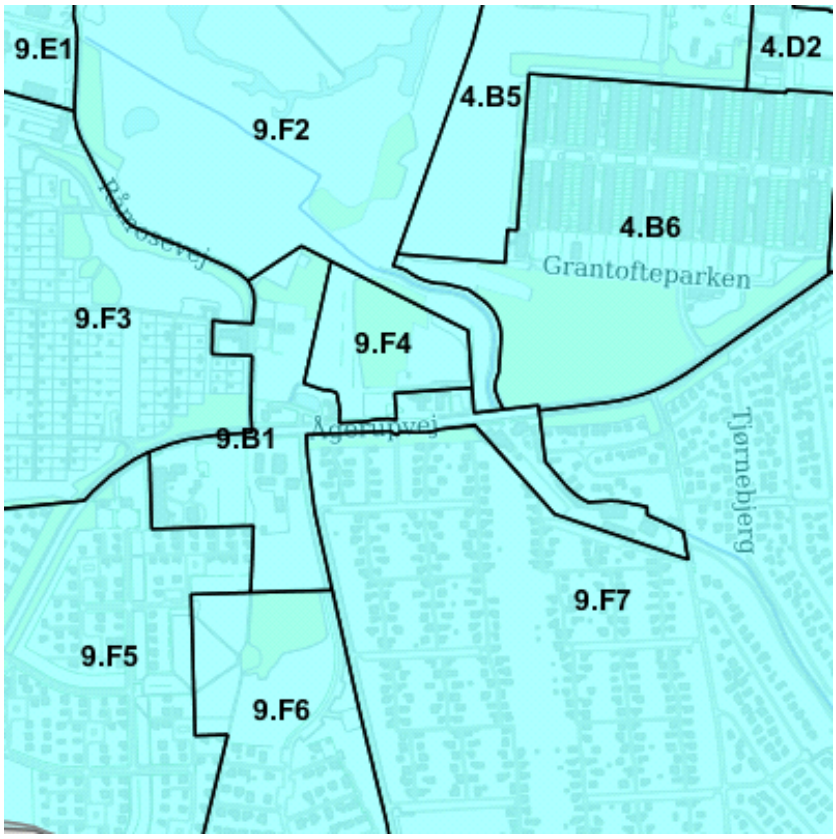
Kloakeringen og øvrige tiltag skal det ske på en måde, så det sociale sigte med haverne bevares.

Der gives ikke tilladelse til nye boliger eller etablering af erhverv udover landbrug og gartneri.

Ved Råmosen findes et stort antal nyttehavelodder med mulighed for opsætning af småhytter.

Ågerup landsby.

Kommuneplanramme nr. 9.B1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området fastholdes i landzone, og landsbyens særlige karakter bevares.

2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder undervisnings-, institutions-, kultur- og fritidsaktiviteter, der kan indpasses i området uden at være i strid med ønskerne om at bevare områdets særlige landsbykarakter.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandforsyningsanlæg m.v.

3. Der kan i forbindelse med eksisterende bebyggelse tillades erhverv, som kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne.

4. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 20. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.

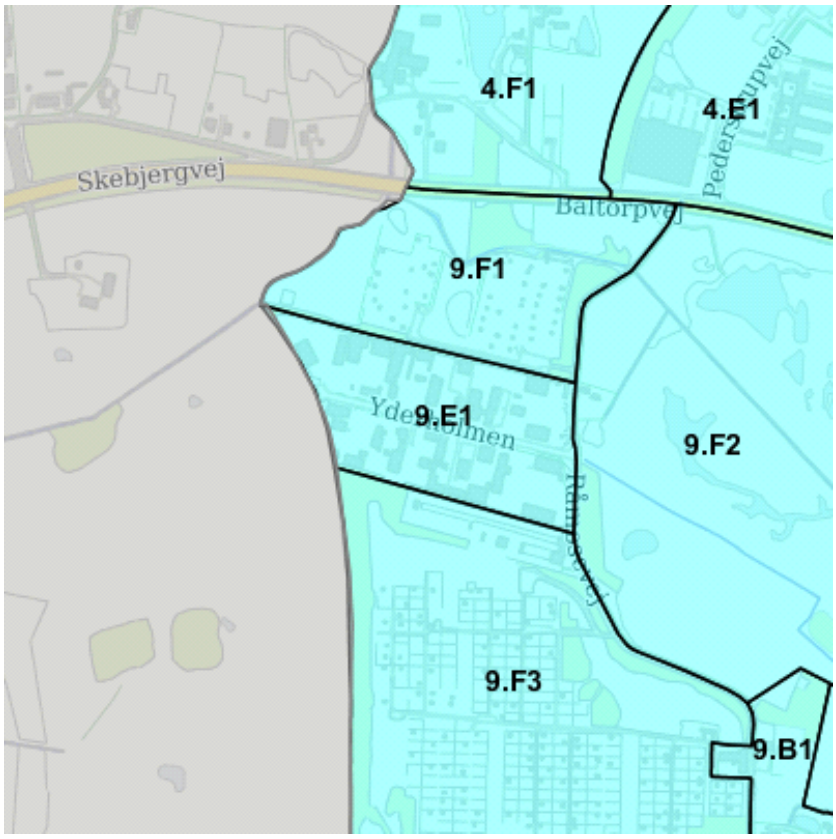
5. Eksisterende bebyggelse kan anvendes til boligformål. Der kan ikke opføres nye boliger i området, med mindre dette sker som erstatning for en eksisterende bolig.

6. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder terrænforhold og belysning, med henblik på at

bevare landsbyens særlige karakter.

Erhvervsområde Yderholmen.

Kommuneplanramme nr. 9.E1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: mellemstor fremstillingsvirksomhed m.v. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: håndværk, bygge- og anlæg, transport og oplag samt engroshandel.
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter. Der kan udlægges areal til fælles friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: grus, sten- og betonvarer tømmer, byggematerialer, samt planter, havebrugsvarer, i området eller dele heraf. Den maximale bruttoetageareal for sådanne forretninger er fastsat til 5.000 m2, dog kun 2.000 m2 for den del af et byggemarked, der rummer varekategorier, som ikke er særligt pladskrævende. Den samlede ramme for areal til handel med pladskrævende varer (råstoffer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer) fastsættes til 5.000 m2. Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgsvarehandel.

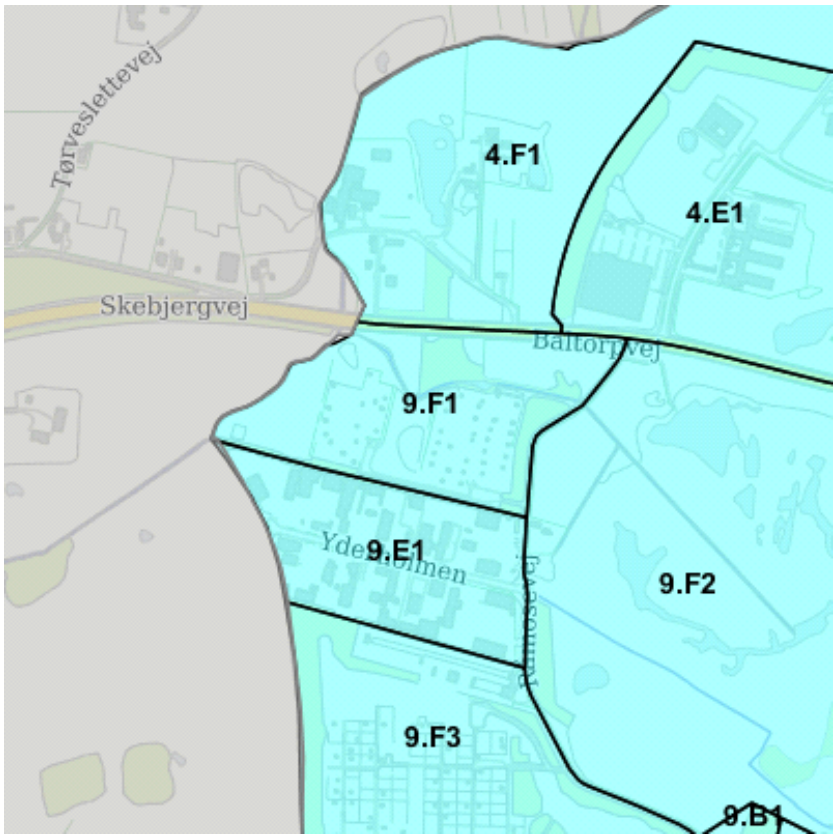
3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed

ved Råmosen.

Fritidsområde mellem Yderholmen og Baltorpvej.

Kommuneplanramme nr. 9.F1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

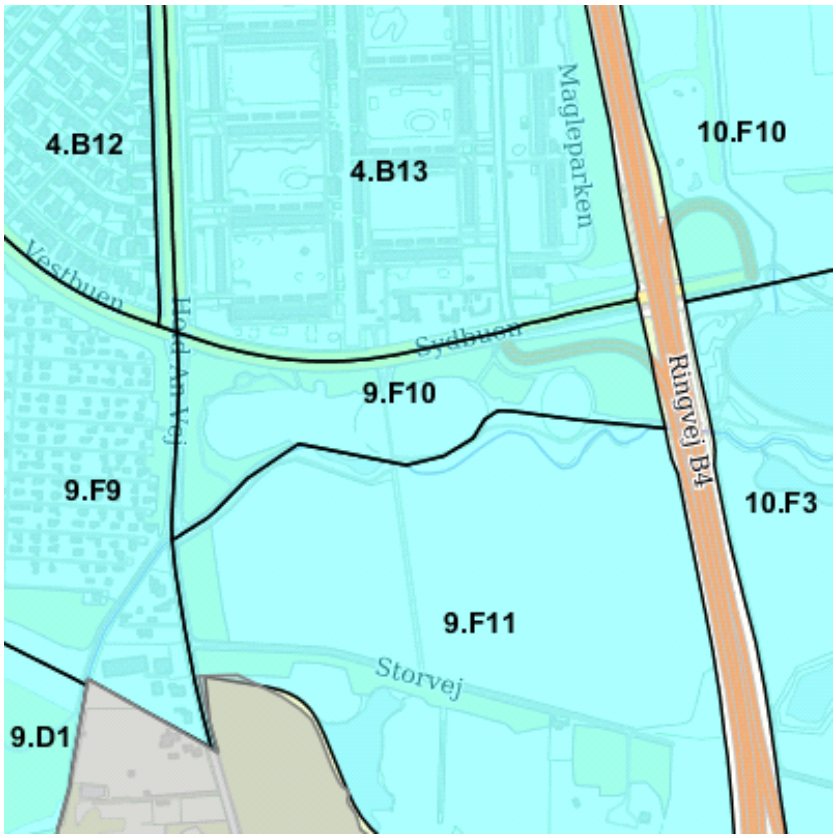
1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, herunder nyttehaver, som ikke er at betragte som varige. Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om omfang, placering og udformning af bebyggelse på den del af området som udlægges til nyttehaver.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt afskærmende beplantning og parkering, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Råmosen.

Hedeparkens bypark.

Kommuneplanramme nr. 9.F10



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

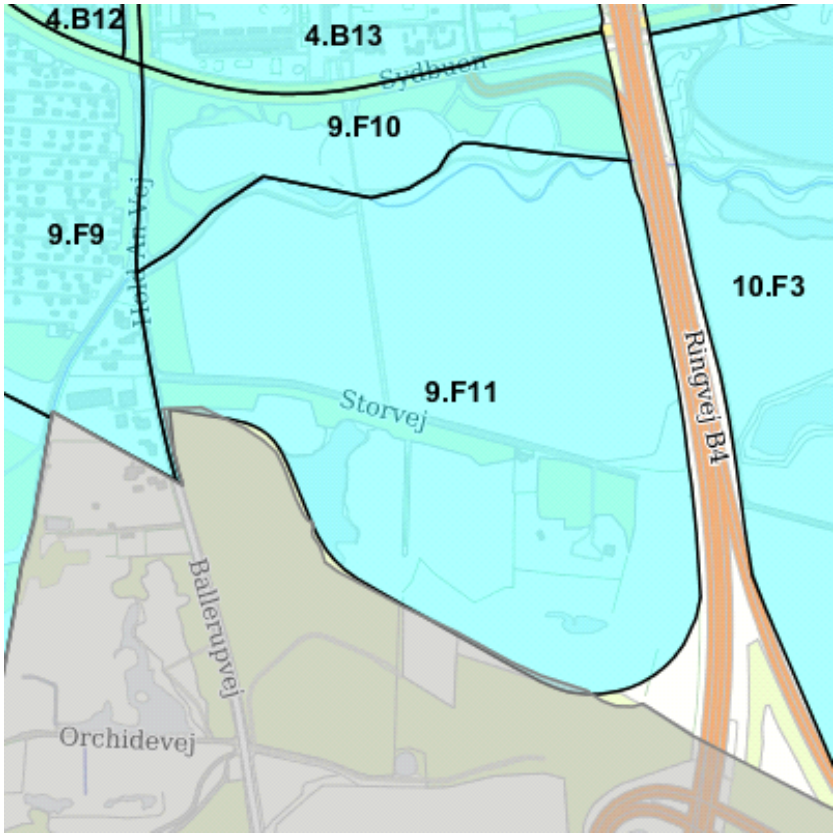
1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: grønt område med mulighed for indpasning af offentlige formål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres mindre anlæg til fritidsaktiviteter, herunder spejderhytter m.v.
Der kan udlægges areal til overordnet vejanlæg.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse til fritidsformål kan opføres i 1 – 2 etager.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til beliggenheden i Harrestrup Ådalen og forbindelsen til boligområdet Hede-Magleparken nord for Sydbuen.

Landskabsområde mellem Harrestrup Å og støjvolden nord for Frederikssundsmotorvejens forlængelse.

Kommuneplanramme nr. 9.F11



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår som den vestlige del af et integreret, flersidigt fritids- og friluftslandskab i Harrestrup Ådal, der omfatter enkeltområderne 9.F.11 og 10.F.3.

2. Området skal forblive i landzone, og kan midlertidigt anvendes til jordbrugsformål.

3. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.

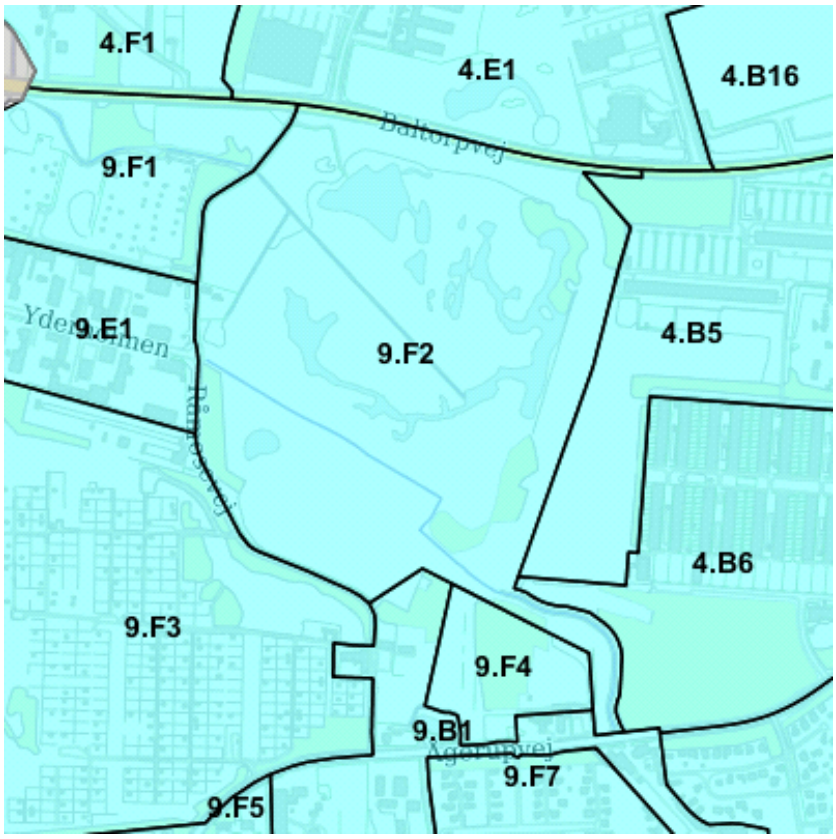
4. Der kan indpasses almene friluftsaktiviteter og fritidsaktiviteter. Planlægningen og indpasningen af frilufts- og fritidsaktiviteter skal ske på baggrund af de rekreative, landskabelige, kulturhistoriske, naturmæssige, miljømæssige og planlægningsmæssige interesser, forudsætninger og bindinger i og omkring området. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, friluftsaktiviteter, golfbane, stier, beplantning og ny natur, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre landskabelig, naturmæssig og funktionel sammenhæng indenfor fritids- og friluftslandskabet. Der kan herudover kun opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritids- og friluftsformål.

5. Der kan placeres tekniske anlæg såsom regnvands- og forsinkelsesbassiner med henblik på tilbageholdelse og rensning af fremtidige større regnvandsmængder.

6. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Fredet område omkring Råmosen.

Kommuneplanramme nr. 9.F2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

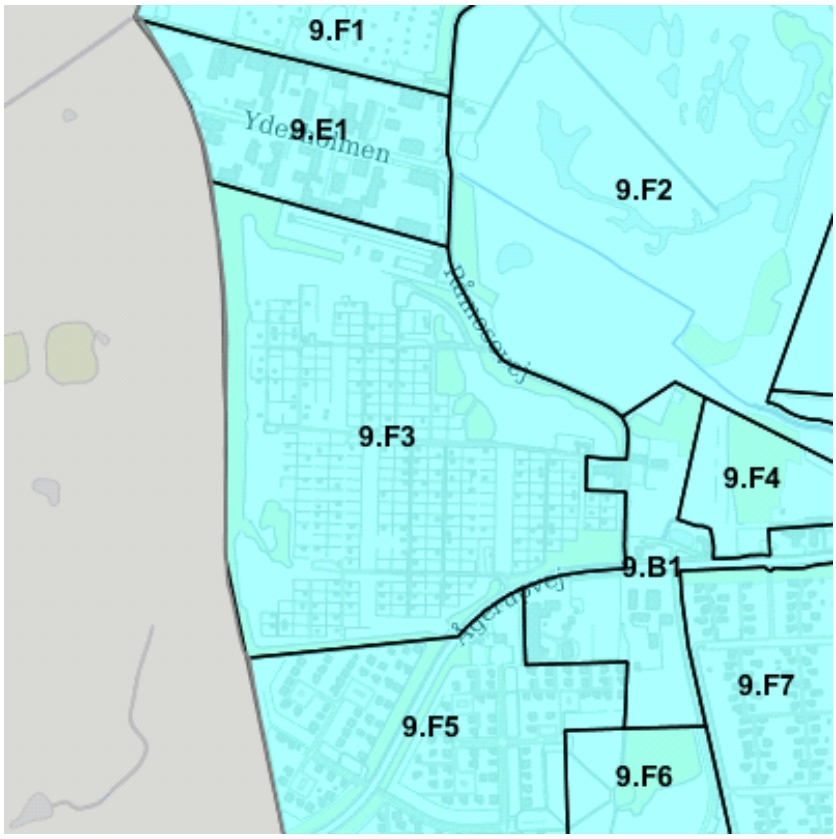
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Råmosens beskyttelse og pleje sker i henhold til fredningskendelse af 21. oktober 2005 og efter en plejeplan, udarbejdet af Ballerup Kommunen som plejemyndighed.
Markarealerne omkring mosen kan fortsat anvendes til landbrugsformål og offentligt parkareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til naturstier.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets pleje med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet.

3. Områdets tilgængelighed skal sikres gennem tilslutning til det lokale stinet.

Fritidsområde ved Råmosegård.

Kommuneplanramme nr. 9.F3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, herunder varige nyttehaver og skydebane.
Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

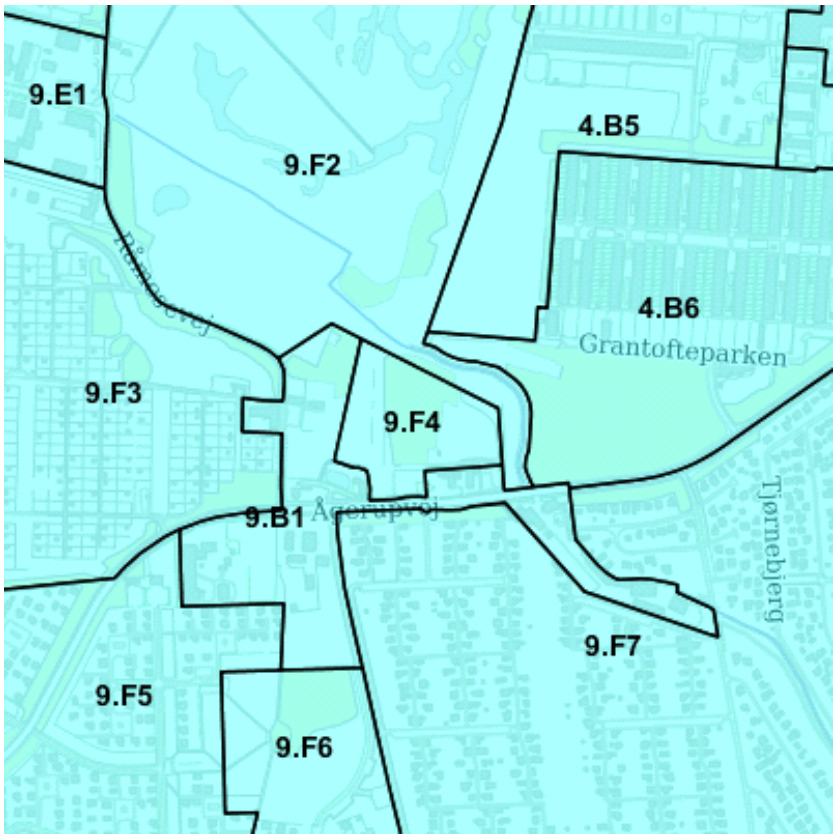
2. Der skal fastlægges bestemmelser om omfang, placering og udformning af bebyggelse på den del af området som udlægges til nyttehaver.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt afskærmende beplantning og parkering, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til fortidsmindet Lemminghøj og områdets beliggenhed ved Råmosen.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af støjafskærmning omkring skydebaneanlægget.

Landskabsområde ved Ågerup.

Kommuneplanramme nr. 9.F4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

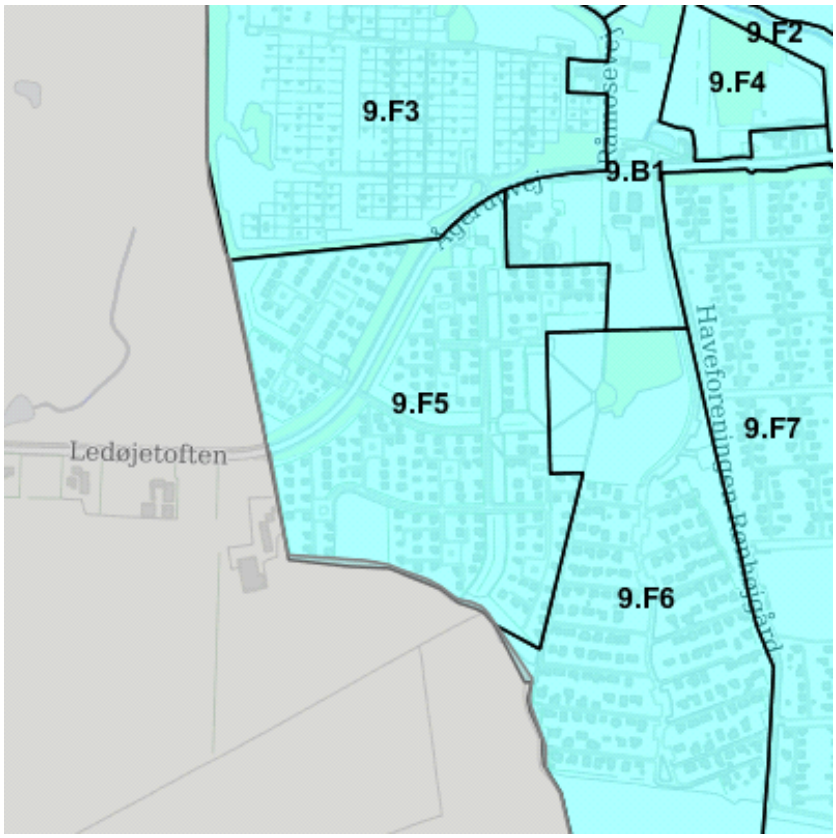
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg. Området kan endvidere anvendes til jordbrugsformål.
Der kan opføres enkelte, mindre bygninger der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

2. Områdets disponering, herunder beplantning og placering af aktiviteter m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Råmosen og Ågerup landsby.

Haveforeningen Stuvehøjgård.

Kommuneplanramme nr. 9.F5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

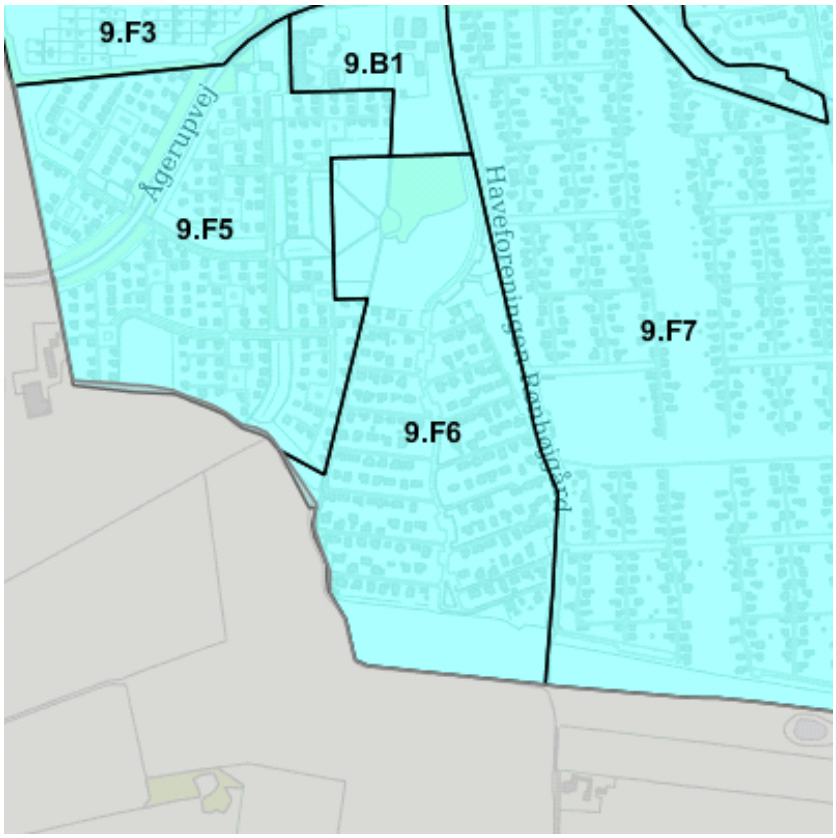
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

4. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.
Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m2.

Omegnens Fritidshaver ved Stuvehøj.

Kommuneplanramme nr. 9.F6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

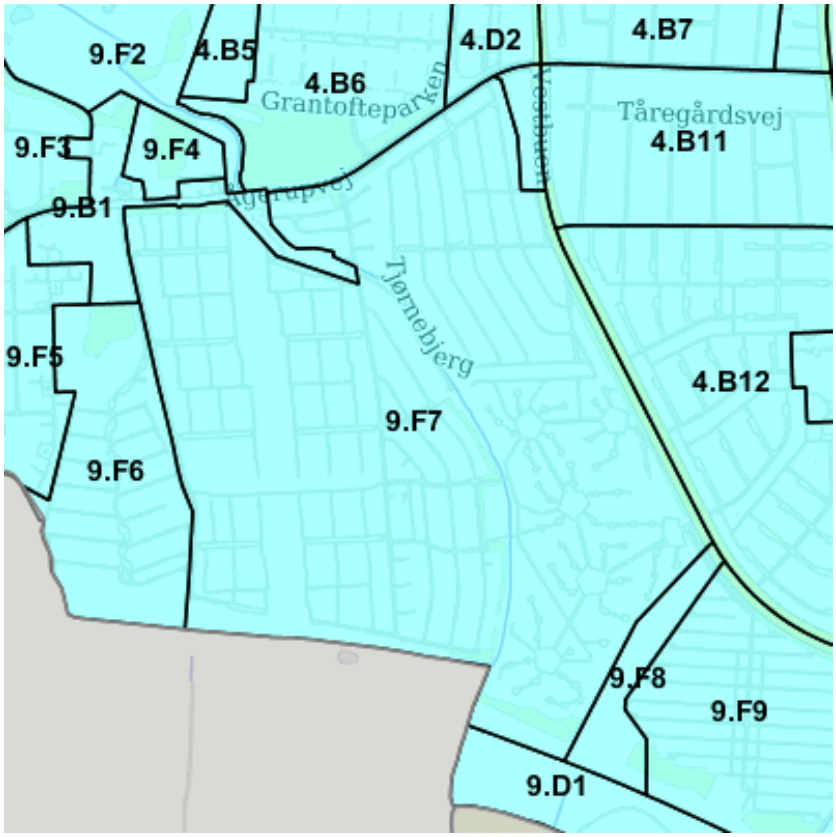
2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

4. Områdets disponering, herunder opdeling i haver, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til fortidsmindet Stuvehøj og de omkringliggende haveforeninger.
Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m2.

Haveforeningerne Rønhøjgård, Tjørnebjerg, Højvænge og Hestholm.

Kommuneplanramme nr. 9.F7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.
Der skal indenfor de enkelte kolonihaveområder udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: vand-forsyningsanlæg m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

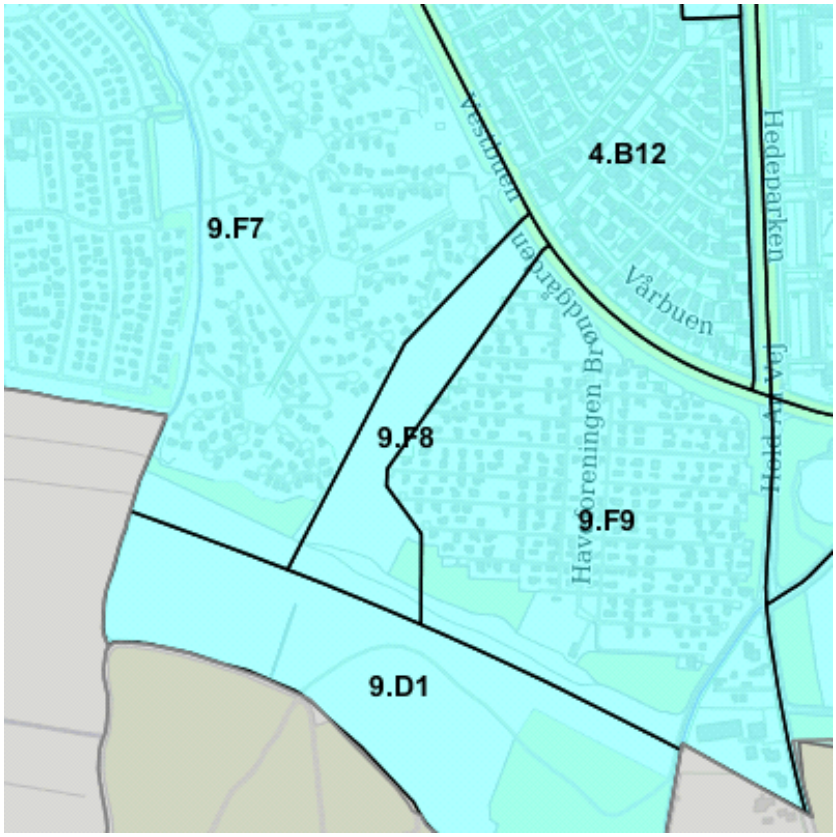
3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

4. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan for det enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver. Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m2.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Landskabsområde mellem haveforeningerne Hestholm og Brøndgården.

Kommuneplanramme nr. 9.F8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

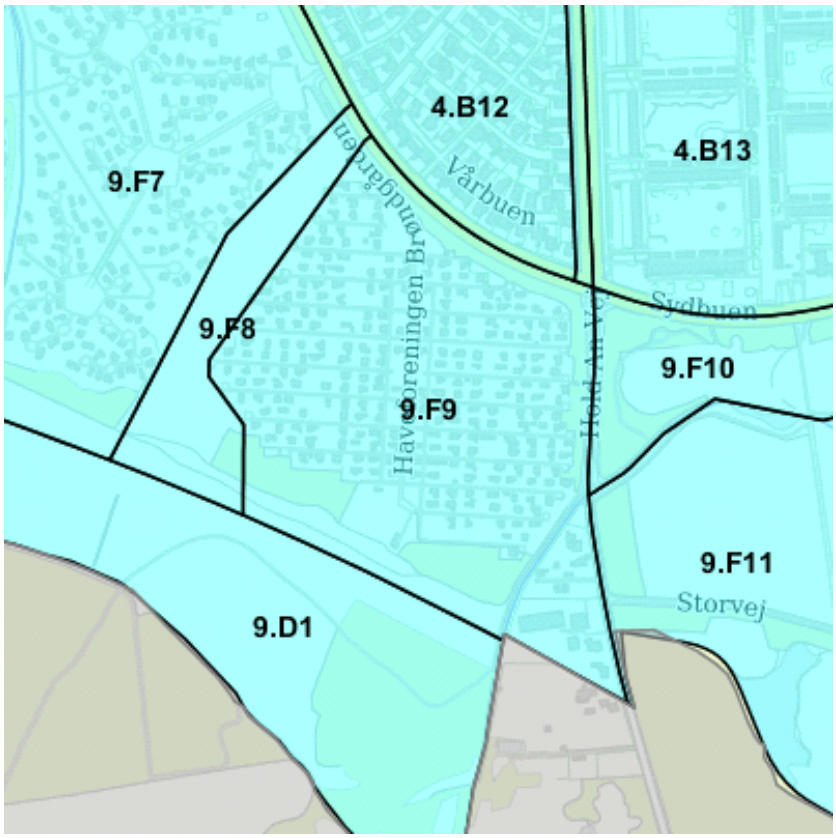
Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg.
Området kan endvidere anvendes til jordbrugsformål.

2. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Haveforeningen Brøndgården.

Kommuneplanramme nr. 9.F9



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.
Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig-, institutions- og erhvervsformål.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

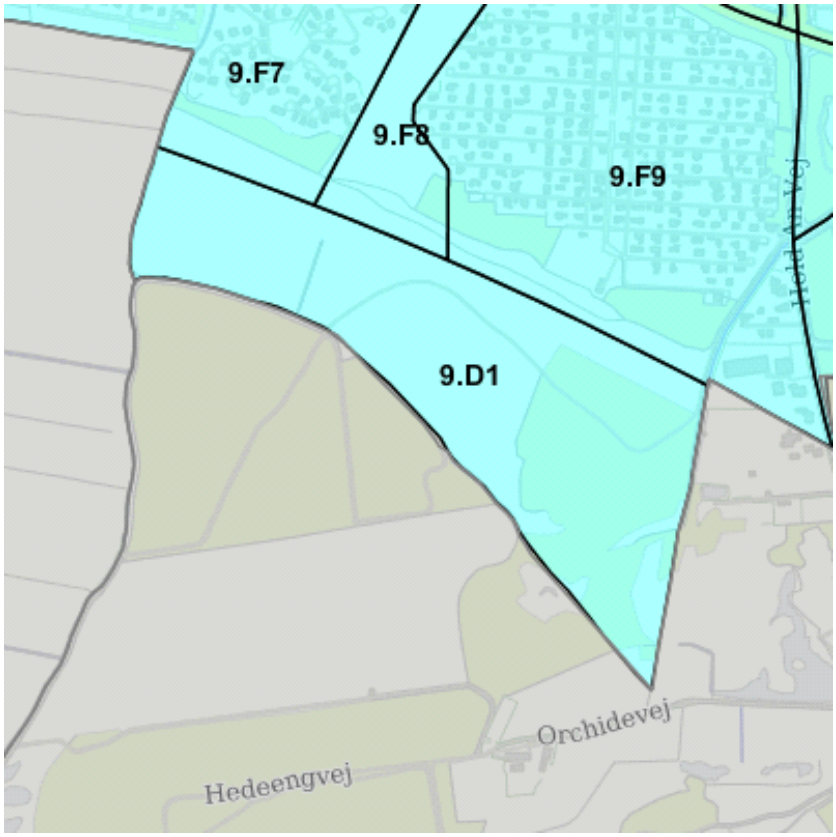
4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

5. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.
Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m2.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Transportkorridor syd for haveforeningen Brøndgården.

Kommuneplanramme nr. 9.D1



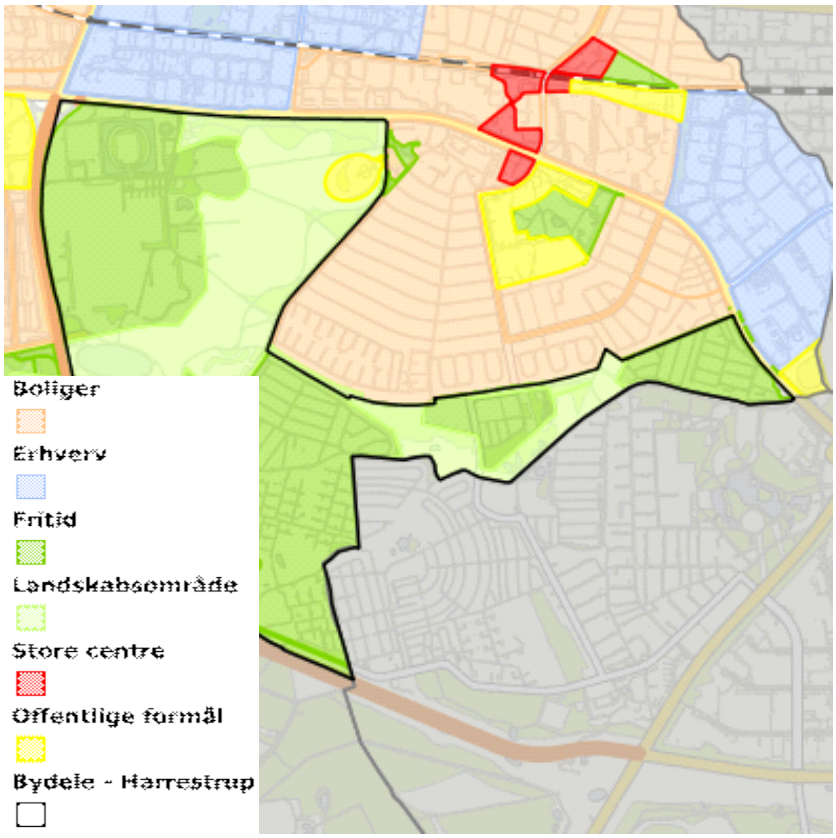
Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål: transportkorridor.
Der kan placeres regionale trafik- og forsyningsanlæg.
Området kan midlertidig benyttes som landskabsområde med dyrkningsinteresser. På sigt vil det, som del af Vestskoven og under hensyntagen til områdets infrastrukturanlæg, kunne anvendes til støtte for friluftslivet.
Der kan ikke opføres ny bebyggelse, med mindre denne er nødvendiggjort af områdets anvendelse til forsyningsanlæg, jordbrugs- og fritidsformål.

Harrestrup



Bydelen udgør den østlige del af Harrestrup Ådal og er især præget af den store, åbne slette mellem Ballerup Boulevard og Frederikssundmotorvejen.

Ligesom Ågerup rummer denne bydel en del kolonihaveforeninger, der sammen med tilsvarende haveforeninger ved Ejby syd for kommunegrænsen danner et af regionens store kolonihaveområder.

Bydelen omfatter ca. 375 ha og afgrænses af Motorring IV, Ballerup Boulevard, boligområderne i Skovlunde Syd samt Glostrup og Albertslund Kommuner.

Med undtagelse af Ballerup Idrætsanlæg har området landzonestatus. Harrestrup landsby fastholdes i landzone.

Boliger, erhverv og handel

Som led i udviklingen af Ballerup Idrætsby er der foruden Super Arenaen og de andre fritidsformål opført boliger, kollegium og hotel. Boligbebyggelsen omfatter 48 rækkehuse samt 80 etageboliger fordelt på fem punkthuse. Lokalplanlægningen åbner desuden mulighed for indpasning af detailhandel, institutioner og erhverv med tilknytning til fritidslivet.

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 2.500 m2.

Der vil kunne tillades én udvalgsvarebutik på op til 800 m2. Alle øvrige butiksenheder til handel med dagligvarer eller udvalgsvarer må hver især ikke være større end 300 m2.

Harrestrup landsby præges af de gamle gårde og den karakteristiske blanding af boliger og småerhverv. De karakteristiske træk i landsbyen, herunder bebyggelser, vej- og stiføringer samt beplantning, skal bevares.

De eksisterende boliger i landsbyen kan opretholdes eller anvendes til fritidsformål.

Tiloversblevne landbrugsbygninger m.v. vil kunne anvendes til bolig- eller fritidsformål eller til erhverv, institutioner eller tilsvarende offentlige formål, der hverken miljømæssigt eller trafikalt er til gene for omgivelserne.

Herudover må der ikke opføres ny bebyggelse til bolig- eller erhvervsformål i bydelen.

Trafik

Som led udbygningen af fritids- og friluftslandskabet i Harrestrup Ådal vil der, som afskærmning langs de omkransende, overordnede trafikveje: Frederikssundmotorvejen, Motorring IV og Ballerup Boulevard, kunne etableres beplantede bælter og støjvolde.

Harrestrupvej er udpeget som sekundær trafikvej på grund af landsbyen og de mange stikrydsninger mellem Skovlundes villakvarter og fritidslandskabet.

I forbindelse med en detaljeret planlægning af landsbyen og dens omgivelser kan der findes løsningsforslag til hastighedsdæmpning af trafikken.

Ved en begrænset forlængelse af Sydbuen vil der fra syd kunne etableres vej- og stiadgang dels til fritidslandskabet dels til idrætsanlæggene i Ballerup Idrætsby.

I de seneste år er der anlagt en del stier gennem fritidslandskabet. Principielt bør disse strækninger være naturstier med grusbelægning og uden det store udstyr, men enkelte kan udføres i asfalt og med belysning.

Den regionale stiforbindelse langs Harrestrup Å kan føres under Motorring IV, og forlænges langs nordsiden af den kommende Frederikssundmotorvej.

I forbindelse med etableringen af fritids- og friluftslandskabet i Harrestrup Ådal kan det overordnede stinet udbygges og forbedres med nye, mere direkte forbindelser fra Idrætsbyen til Harrestup landsby.

For at forbedre tilgængeligheden til områdets fritidsformål kan der bl.a. langs Harrestrupvej, ved Ejbyvej og ved tunnelen under Frederikssundsmotorvejen anlægges parkeringsarealer med informationstavler tæt på stisystemet.

Grønne områder og fritid

Sammen med de store koloni- og nyttehaveområder præger åbne, dyrkede eller naturprægede friarealer i dag bydelen.

Den nordlige del af Harrestrup Ådal er udnyttet i overensstemmelse med den lokalplan, der er udarbejdet som opfølgning på en forudgående landskabsarkitektkonkurrence.

I det sletteagtige landskab omkring den tidligere flyveplads er der på Skovlunde-siden anlagt en kirkegård og på idrætsbysiden en udstykning med nyttehaver. Midt på sletten er der reserveret areal til kommunens cirkus - og festivalplads.

Randbeplantningen langs Ballerup Boulevard er omfattet af fredskovsbestemmelser.

Ved arealet ud for Malmparken er der fortsat mulighed for opførelse af en bebyggelse til kultur- og fritidsformål.

I den resterende del af Harrestrup Ådal er der planlagt for udvikling af et større fritids- og friluftslandskab, herunder også en mindre golfbane. Planlægningen og den konkrete udformning af fritidslandskabet og golfbanen skal baseres på flersidig anvendelse, hvor såvel almene friluftsinteresser som golf-, miljø- og naturinteresser tilgodeses og afvejes på en fornuftig, sikker og bæredygtig måde. Herved vil der for fremtiden være mulighed for mange flere fritidsaktiviteter, naturoplevelser og rekreativ benyttelse og for bedre færdselsmuligheder i området.

Fritidslandskabet vil også inkludere arealer på den vestlige side af Motorring 4.

Særligt har naturen og mulighederne for at færdes i området vist sig at have borgernes store interesse. Hertil kommer idéen om at etablere et fælles samlingspunkt. Samlingspunktet skal danne rammerne for samhørighed og ansvarsfølelse blandt brugere af området, samt give en forståelse og accept af hinandens interesser i området. Det fælles samlingspunkt kunne evt. tage udgangspunkt i Larsbjergård. Samlingspunktet vil også naturligt kunne danne rammerne for læringsmiljøer i forbindelse med naturfag, idræt og andre organiserede og uorganiserede aktiviteter, der naturligt vil kunne finde sted i tilknytning til natur- og fritidsområder.

De eksisterende naturværdier skal bevares og danne grundlaget for en udvikling af områdets dyre- og planteliv. I området vil der skulle også skulle indpasses forsinkelsesbassiner der vil kunne tilbageholde og i nogen grad rense de større regnvandsmængder man kan forvente som følge af klimaforandringerne. Bassinerne skal udformes så de tilgodeser rekreative og naturmæssige formål.

I tilknytning til motorvejsprojektet er der ved Haraldsminde etableret nye vådområder, og langs Motorring 4 og Frederikssundsmotorvejen etableres der udstrakte voldanlæg, som skærmer det bagvedliggende fritidslandskab for trafikstøj.

Indtil realiseringen af fritidslandskabet påbegyndes, kan dele af arealerne fortsat anvendes til jordbrugsformål.

Den fortsatte udvikling af Ballerup Idrætsby er reguleret af den for området

gældende lokalplan og i overensstemmelse med borger- og brugerinteresser.

Ballerup Idrætspark skal suppleres med forskellige former for slidstærke parkfaciliteter, f.eks. borde og bænke eller rumdannende beplantninger. Beplantningsstrukturen som afgrænser idrætsarealerne mod det øvrige fritidslandskab skal styrkes. Udgangspunktet skal være, at den eksisterende banekapacitet ikke reduceres eller forringes samt at den "bløde trafik" ikke forgår over de egentlige baneanlæg.

Sammen med virksomheder og boligselskaber skal der arbejdes på at etablere en mere synlig grøn forbindelse mellem det centrale Ballerup og Harrestrup Ådal. Og til gavn især for borgerne i Skovlunde skal der udvikles sammenhængende grønne byrum, der også her er tænkt forsynet med aktivitetsfremmende redskaber og udemiljøer for brugere i alle aldersklasser.

Det naturprægede område i den østlige del af Skovlunde Naturpark vil efterhånden få skovkarakter og mod vest blive mere åbent. Herudover vil naturparken give plads til forskellige fritidsaktiviteter, herunder opretholdelse af nyttehaver og den hidtidige fjerkræavl. Der er udarbejdet en lokalplan og plejeplan for naturparken. Der etableres natur- og miljøbaser i både Skovlunde Naturpark og Harrestrup Ådal.

Der skal desuden arbejdes for at forbedre adgangen til Vestskoven via den regionale stis underføring i tunnelen under Frederikssundmotorvejen øst for Harrestrup.

Der skal arbejdes på en synliggørelse af landsbymiljøet i Harrestrup, bl.a. ved at friholde landsbyens umiddelbare omgivelser for bebyggelse.

De eksisterende kolonihaveområder opretholdes. Der er plads til mindre udvidelser, men der udlægges ikke nye arealer til kolonihaver.

For at bevare det grønne islæt i Vestskovkilen, som bydelen indgår i, er det vigtigt at kolonihaveområderne fastholdes til fritidsformål, men også at de bevarer et åbent og grønt præg. Flere af de grønne forbindelser fra byområderne ud i det åbne land stopper ved kolonihaverne.

Haverne er oprindeligt placeret i det åbne land, men er mange steder "groet til", og har lukket sig om sig selv. Kolonihaverne opfattes derfor ikke længere som en del af de borgernes rekreative områder. I samarbejde med kolonihaveforeningernes bestyrelser skal Kommunen søge at åbne haveområderne dels for at gøre dem mere tilgængelige for offentligheden dels for at skabe bedre integration med den omkringliggende natur.

For at beskytte grundvand og vandløb mod forurening arbejder Kommunen i samarbejde med haveforeningerne for at få områderne kloakeret. Kolonihaverne skal kloakeres i en rækkefølge så de frivillige initiativer fremmes først.

Ballerup Kommune vil i øvrigt arbejde for, at der i forbindelse med kloakeringen, etableres individuelle fordelingsmålere for at nedbringe vandforbruget i kolonihaverne.

Ballerup Kommune vil i samarbejde med Kolonihaveforbundet og Kolonihaveforeningernes bestyrelser håndhæve forbuddet mod helårsbeboelse i kolonihaverne. Kloakeringen og øvrige tiltag skal det ske på en måde, så det sociale sigte med haverne bevares.

Udover kolonihaveområderne rummer bydelen flere nyttehaver, hvoraf der på nogle er mulighed for opsætning af småbygninger til ophold og

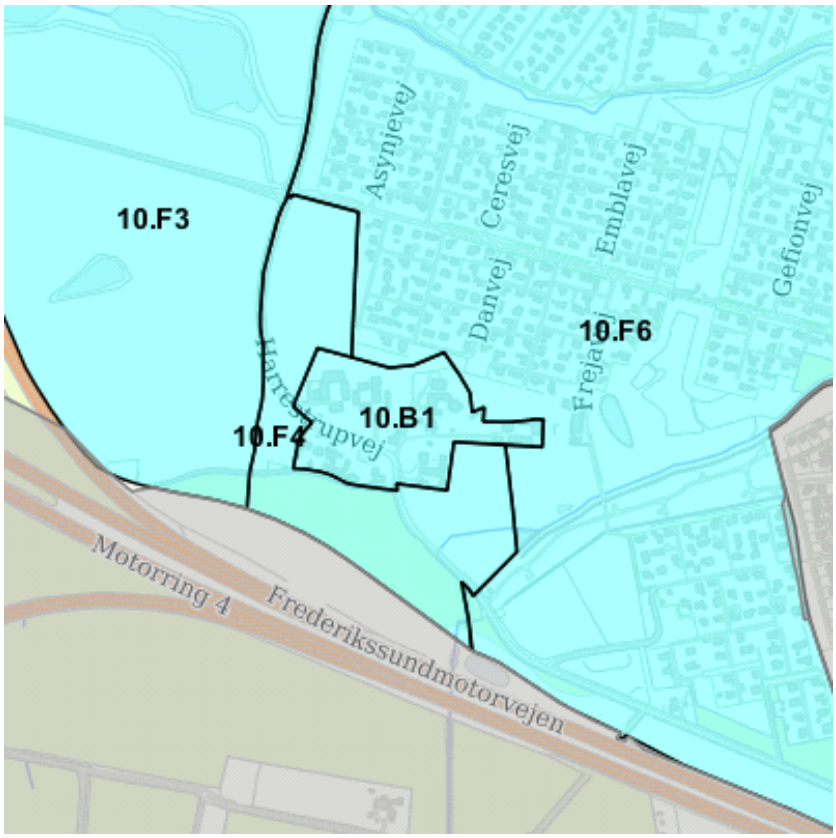
redskaber.

Gennem lokalplanlægning er der fastlagt bestemmelser for omfang, placering og udformning af bebyggelse og for de til haverne nødvendige faciliteter, herunder parkering, toiletforhold, vandforsyning m.v.

Kommunalt ejede bygninger anvendes fortrinsvis af foreninger. Der kan på udvalgte steder etableres ny bebyggelse, som er nødvendig for områdets anvendelse til fritidsformål.

Harrestrup landsby.

Kommuneplanramme nr. 10.B1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området fastholdes i landzone, og landsbyens særlige karakter bevares.

2. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder undervisnings-, institutions-, kultur- og fritidsaktiviteter, der kan indpasses i området uden at være i strid med ønskerne om at bevare områdets særlige landsbykarakter.
Der kan udlægges areal til fælles friareal.

3. Der kan i forbindelse med eksisterende bebyggelse tillades erhverv, som kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller i konflikt med omgivelserne eller bevaringsbestræbelserne.

4. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25. Bebyggelse kan opføres i 1 - 1 ½ etage.

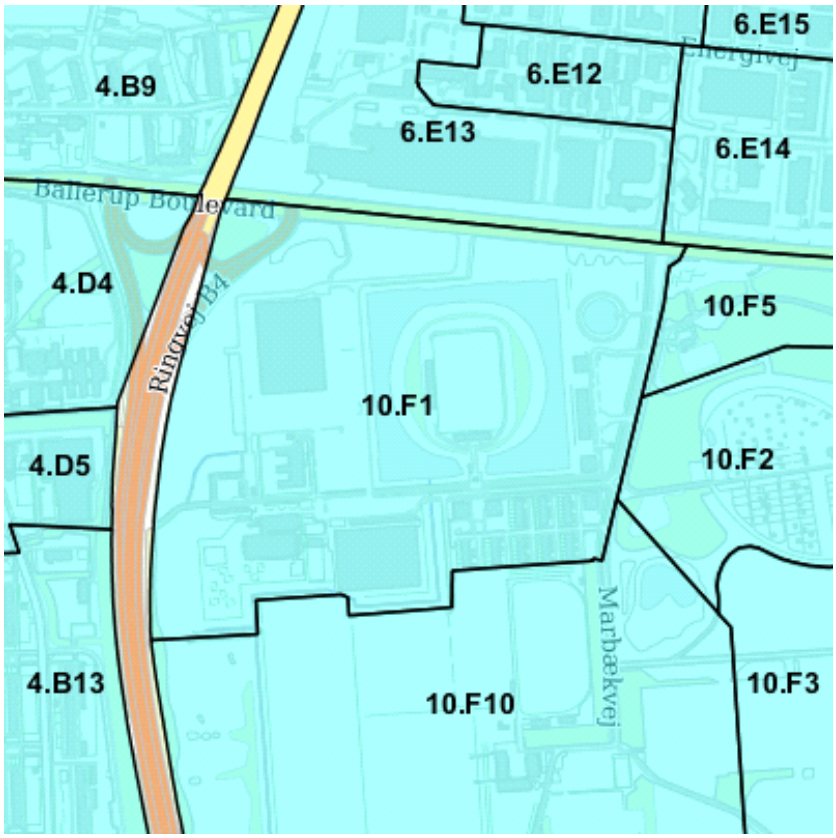
5. Der kan indenfor området eller dele heraf indrettes flere boliger på hver parcel. Eksisterende bebyggelse kan anvendes til boligformål. Der kan ikke opføres nye boliger i området, med mindre dette sker som erstatning for en eksisterende bolig.

6. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt om indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder terrænforhold og belysning, med henblik på at

bevare landsbyens særlige karakter.

Ballerup Idrætsby Nord.

Kommuneplanramme nr. 10.F1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår som den nordlige del af et integreret bykvarter med boliger, erhverv, butikker, institutioner og andre offentlige formål, kultur- og fritidsaktiviteter, herunder idrætsanlæg og grønne områder, der omfatter enkeltområderne 10.F.1 og 10.F.10.

2. Områdets anvendelse fastlægges overvejende til fritidsformål og boligformål.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder idrætshaller, klubhuse, stadion og tilskuerfaciliteter m.v. med tilhørende tekniske anlæg, der er nødvendige for idrætsbyens drift.
Området er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser.
Der kan desuden opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål og tilhørende kollektive anlæg, herunder fælleshuse, samt til kollegium, hotel, servicelejligheder m.v.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner, til kultur- og forlystelsesaktiviteter, herunder udstillings- og restaurationsvirksomhed, til detailhandel og service, herunder klinikker, samt til erhverv, der kan indpasses uden at være til gene for omgivelserne.
Der skal udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan ved Ballerup Boulevard placeres et fælles, større landemærke til markering af hele Idrætsbyen, herunder ved anvendelse til såvel fast som dynamisk skiltning af lokale events.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til overordnet vejanlæg.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 30. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 25 m over det omgivende terræn.
Landemærket, herunder master og lignende anlæg til skiltning af lokale events, må maximalt gives en højde på 15 m.

4. Der kan inden for området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse og indretning af bebyggelse til detailhandel, dels til bykvarterets forsyning med dagligvarer dels til udvalgsvarebutikker med relation til idrætsbyens fritids- og kulturaktiviteter. Det samlede bruttoetageareal til detailhandel inden for området må ikke overstige 2.500 m2.

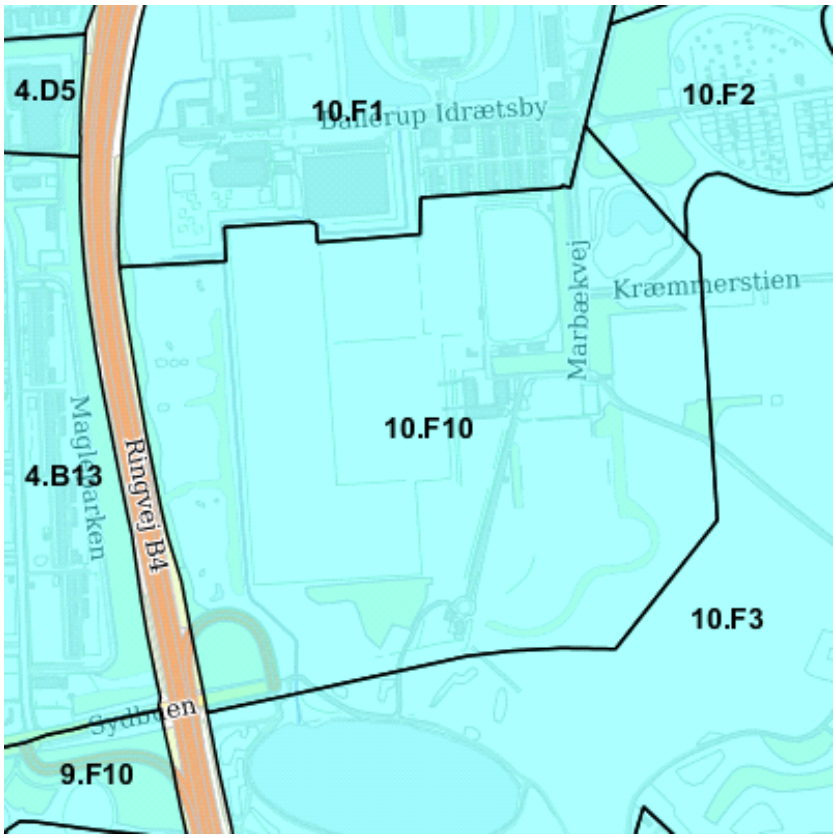
6. Integreret i anden bebyggelse til idrætsformål eller lignende kan der etableres én udvalgsvarebutik med et bruttoetageareal på op til 800 m2. Alle øvrige butiksenheder til handel med dagligvarer eller udvalgsvarer må maximalt gives en størrelse på 300 m2.

7. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og idrætsanlæg samt parkering, stier og beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at styrke områdets sammenhæng med de omkringliggende kvarterer, samt at sikre områdets anvendelse som offentligt grønt område i kombination med anvendelsen til idrætsanlæg.

8. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets beplantning og terrænforhold med henblik på at sikre sammenhæng mellem idrætsanlægget og det omkringliggende fritidslandskab.

Ballerup Idrætsby Syd.

Kommuneplanramme nr. 10.F10



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår som den sydlige del af et integreret bykvarter, der omfatter enkeltområderne 10.F.1 og 10.F.10.

2. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: idrætsanlæg og grønt område.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse samt etableres anlæg til fritidsaktiviteter, herunder idrætshaller, klubhuse, stadion og tilskuerfaciliteter m.v.
Området er udpeget til særligt kultur- og forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser.
Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til kultur- og forlystelsesaktiviteter samt offentlige formål, herunder institutioner.
Der skal udlægges areal til offentligt friareal og parkering.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til overordnet vejanlæg.

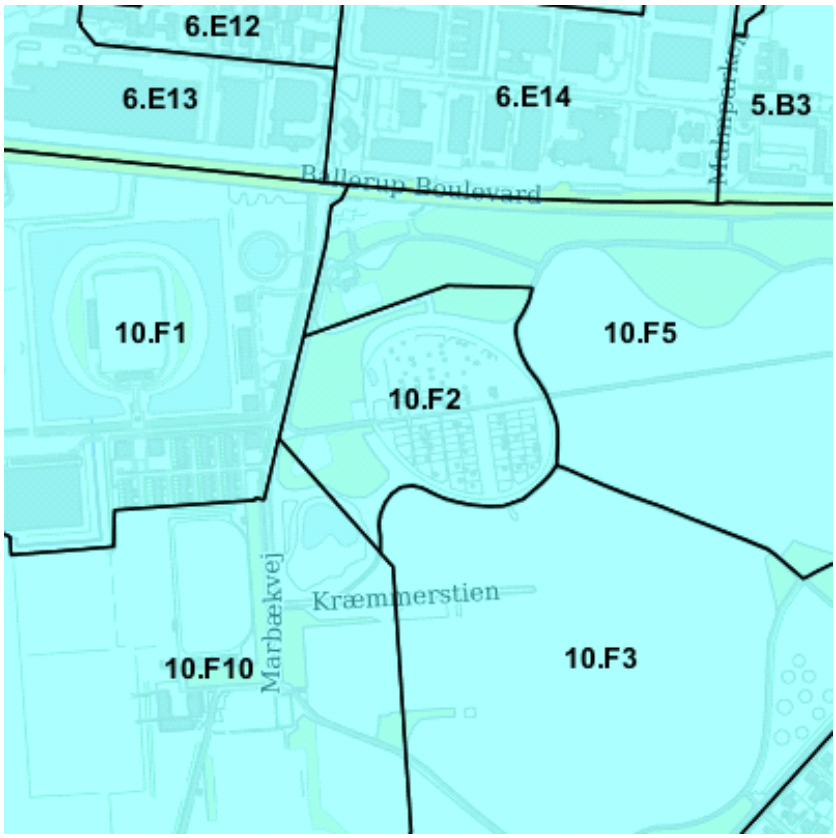
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 12 m over det omgivende terræn.

4. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og idrætsanlæg samt parkering, stier og beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at styrke områdets sammenhæng med de omkringliggende kvarterer, samt at sikre områdets anvendelse som offentligt grønt område i kombination med anvendelsen til idrætsanlæg.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om områdets beplantning og terrænforhold med henblik på at sikre sammenhæng mellem idrætsanlægget og det omkringliggende fritidslandskab.

Fritidsområde øst for Marbækvej.

Kommuneplanramme nr. 10.F2



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

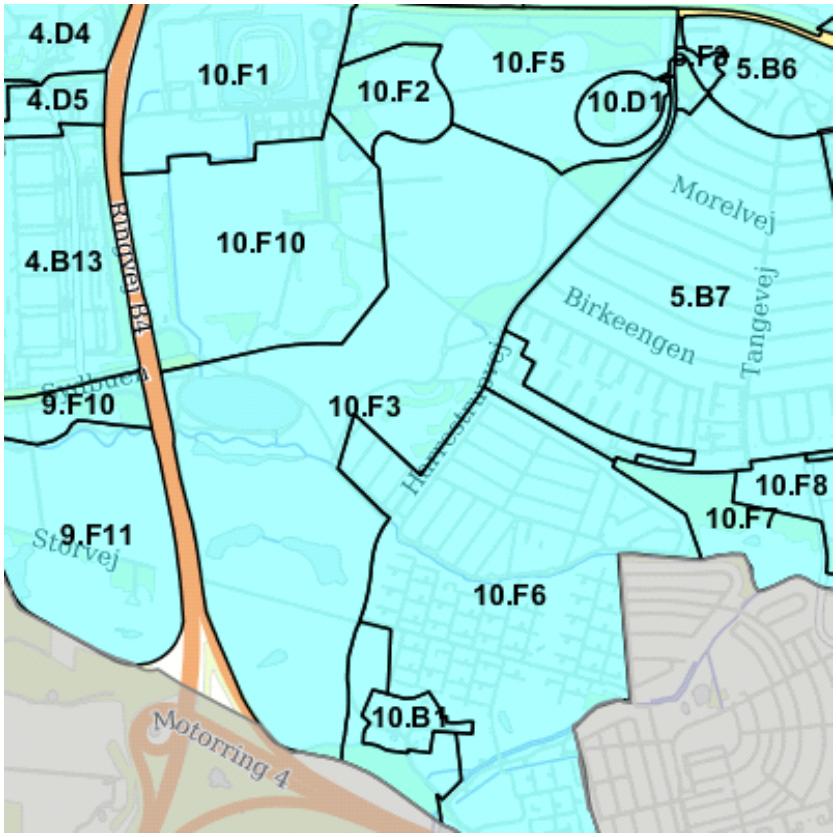
1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, herunder varige nyttehaver.
Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

2. Der skal fastsættes bestemmelser om omfang, placering og udformning af bebyggelse på den del af området som udlægges til nyttehaver.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter, samt afskærmende beplantning og parkering, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til områdets beliggenhed som del af fritidslandskabet i Harrestrup Ådal.

Landskabsområde mellem Ballerup Idrætsanlæg og Skovlunde Syd.

Kommuneplanramme nr. 10.F3



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Området indgår som den østlige del af et integreret, flersidigt fritids- og friluftslandskab i Harrestrup Ådal, der omfatter enkeltområderne 9.F.11 og 10.F.3.

2. Området skal forblive i landzone, og kan midlertidigt anvendes til jordbrugsformål.

3. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde til støtte for friluftslivet. Der kan indpasses almene friluftsaktiviteter og fritidsaktiviteter, herunder en mindre golfbane.
Planlægningen og indpasningen af frilufts- og fritidsaktiviteter skal ske på baggrund af de rekreative, landskabelige, kulturhistoriske, naturmæssige, miljømæssige og planlægningsmæssige interesser, forudsætninger og bindinger i og omkring området.
Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse, friluftsaktiviteter, golfbane, stier, beplantning og ny natur, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at sikre landskabelig, naturmæssig og funktionel sammenhæng indenfor fritids- og friluftslandskabet.

4. I områdets nordlige del kan der afholdes ikke-permanente arrangementer såsom kræmmermarked, tivoli, cirkus og lignende, og der kan etableres eller opstilles de hertil nødvendige anlæg.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til fritids- og

kulturformål.

6. Larsbjerggård kan anvendes til faciliteter i forbindelse med områdets anvendelse som frilufts- og fritidsområde, og ved Motorring 4's afkørsel 2 ved Sydbuen kan der opføres driftsbygninger til golfbaneanlægget. Der kan herudover kun opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritids- og friluftsformål.

7. Der kan ved Harrestrupvej udlægges areal til offentlig parkering, og mellem Larsbjerggård og Harrestrupvej kan der indpasses et parkeringsanlæg til brug for områdets besøgende. Parkeringsanlæg skal udformes under hensyntagen til de landskabelige og naturmæssige værdier.

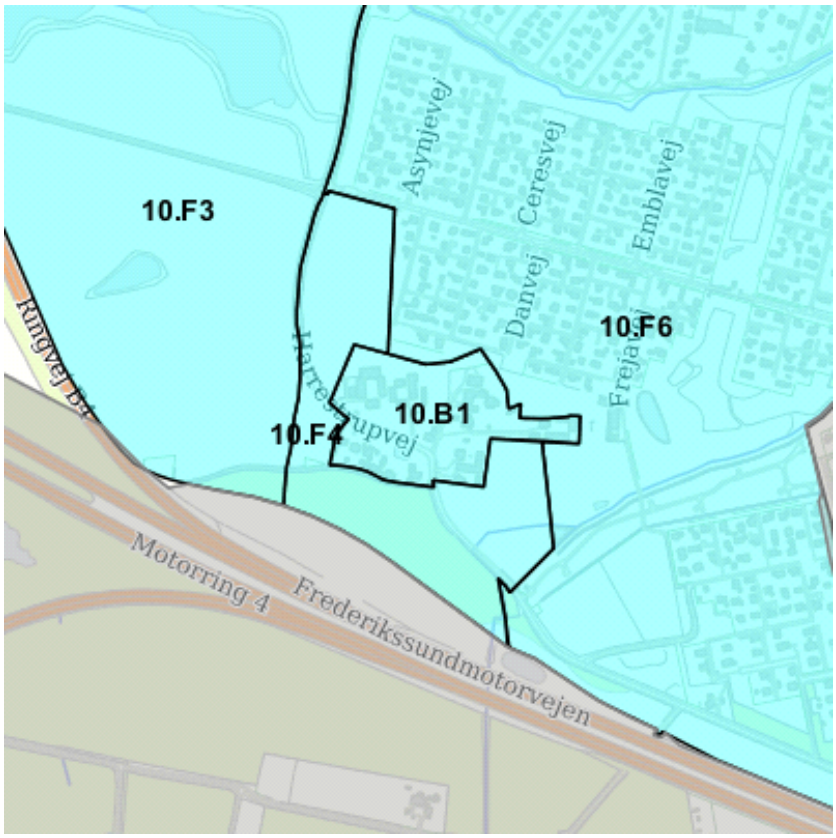
8. Der kan placeres tekniske anlæg såsom regnvands- og forsinkelsesbassiner i forbindelse med at tilbageholdelse og rensning af fremtidige større regnvandsmængder.

9. Der skal efter anlæggelse af fritids- og friluftslandskabet fastsættes bestemmelser om bæredygtig drift og pleje af golfbane og de omkringliggende arealer, med henblik på at bevare natur- og landskabsværdier.

10. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Landskabsområde vest for Harrestrup landsby .

Kommuneplanramme nr. 10.F4



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

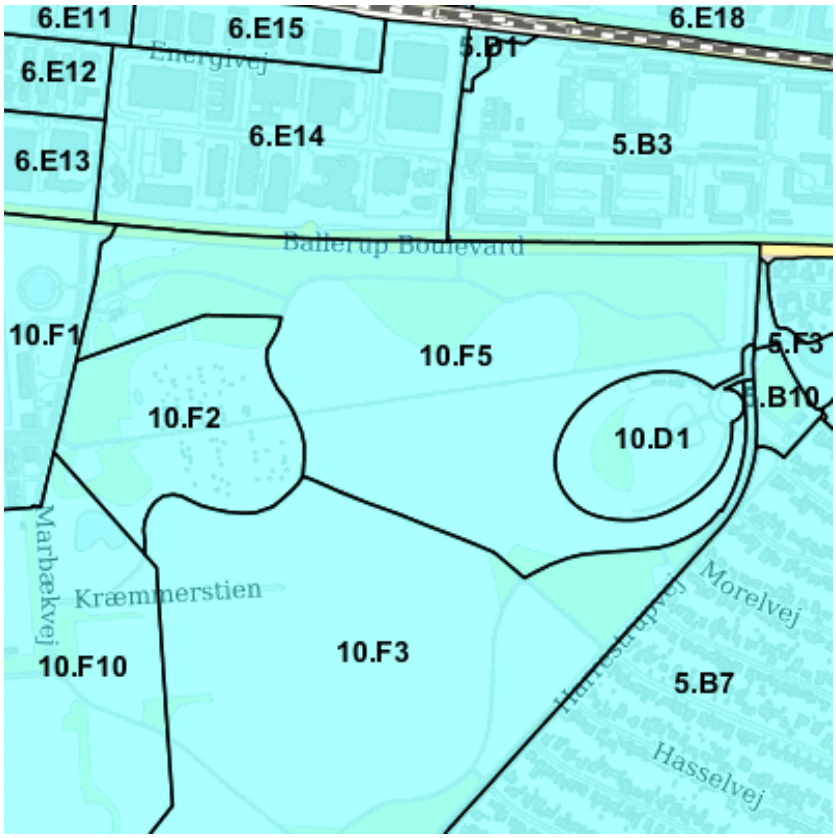
1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med dyrkningsinteresser.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordnes hensynet til dyrkningsinteresserne.
Områdets karakter skal være åben, så oplevelsen af Harrestrup landsby sikres.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af de landskabelige værdier med henblik på at sikre sammenhængen med de omkringliggende dele af fritidslandskabet i Harrestrup Ådalen.

3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Parkområde langs Ballerup Boulevard.

Kommuneplanramme nr. 10.F5



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

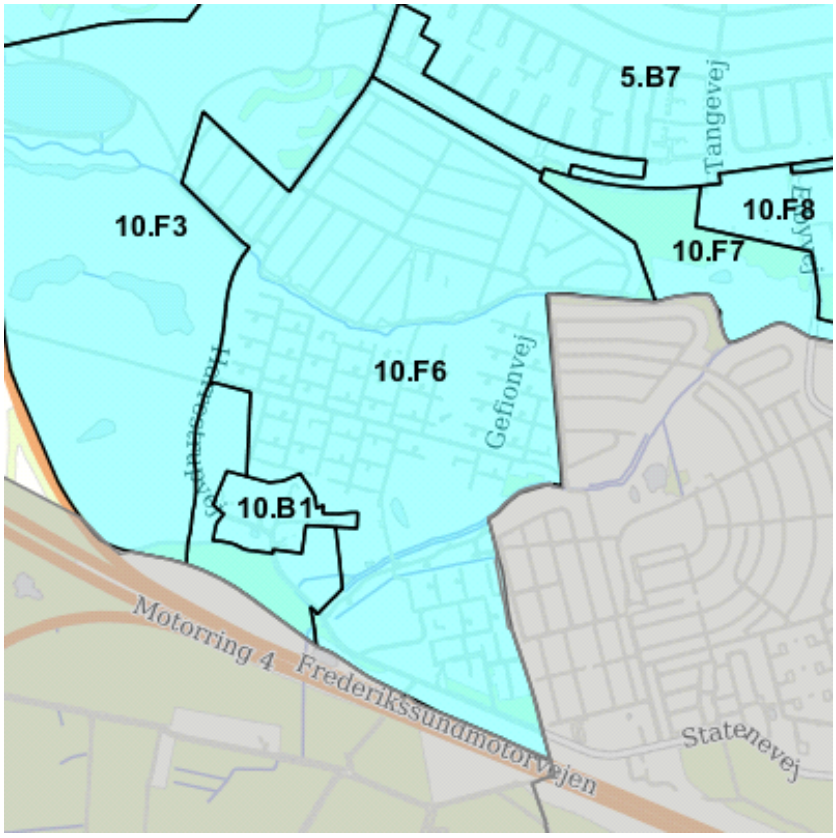
1. Områdets anvendelse fastlægges til fritids- og friluftsformål: grønt område.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fritids- og kulturaktiviteter m.v., herunder en større bebyggelse til kulturelle formål på det stationsnære areal ud for Malmparken.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandforsyningsanlæg, regnvandsbassin m.v.
Der kan udlægges areal til offentlig parkering.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

3. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt stier og beplantning m.v., skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed som en del af fritids og friluftslandskabet i Harrestrup Ådalen, og til arealet omkring gadekæret i Gl. Skovlunde.

Omegnens Fritidshaver og Harrestrup Andelshaveforening.

Kommuneplanramme nr. 10.F6



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver, dog ikke Harrestrup Vænge i områdets sydlige del.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.
Der skal indenfor de enkelte kolonihaveområder udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandforsyningsanlæg m.v.
Der kan udlægges areal til offentlig parkering ved Vestskoven.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

5. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af

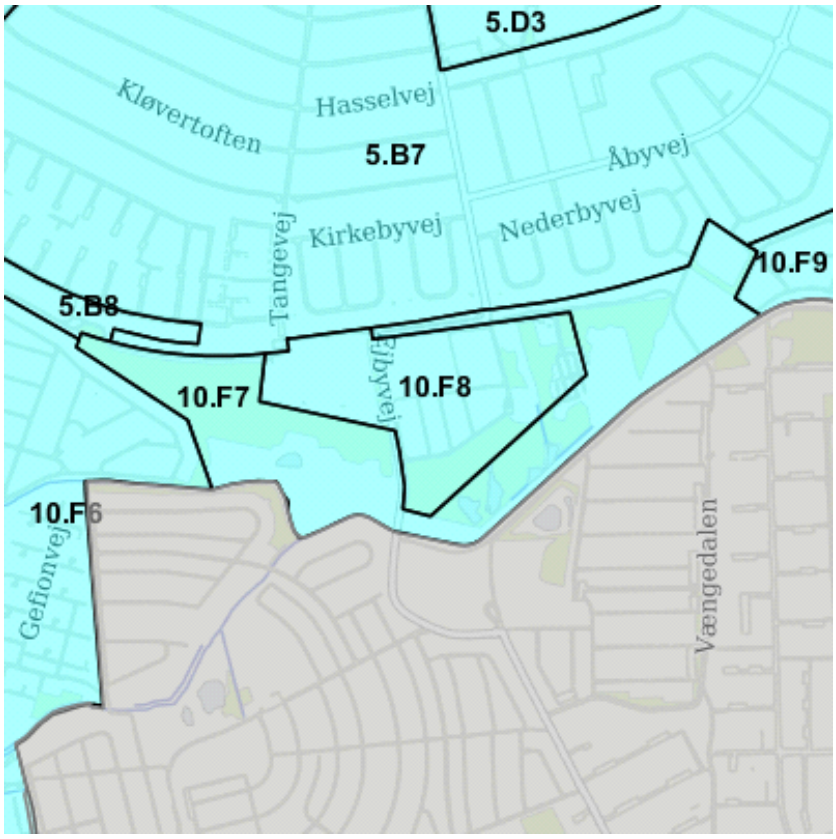
en samlet plan for det enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver. Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m2.

6. Der skal fastsættes bestemmelser om afskærmende beplantning langs Harrestrupvej og mod Harrestrup landsby.

7. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Landskabsområde i Skovlunde Naturpark.

Kommuneplanramme nr. 10.F7



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

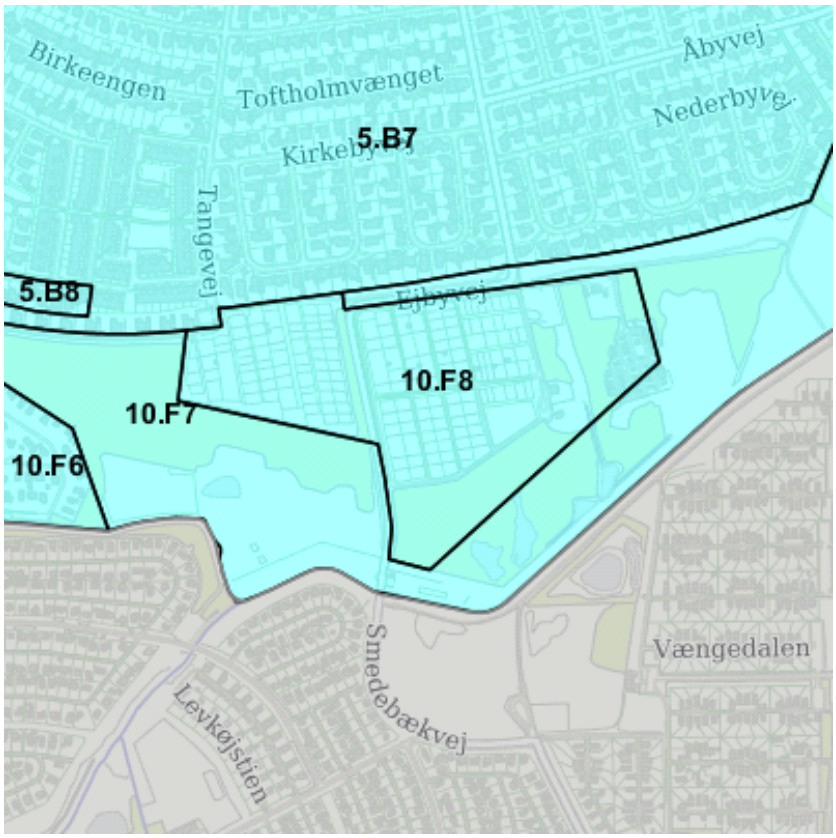
1. Områdets anvendelse fastlægges som landskabsområde til støtte for friluftslivet.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, som ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg.
Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om pleje af beplantning, med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

3. Området skal være tilgængeligt for offentligheden.

Fritidsområde i Skovlunde Naturpark.

Kommuneplanramme nr. 10.F8



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål.
Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, herunder varige og ikke varige nyttehaver.
Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til fritids- og erhvervsformål, herunder offentlige formål.

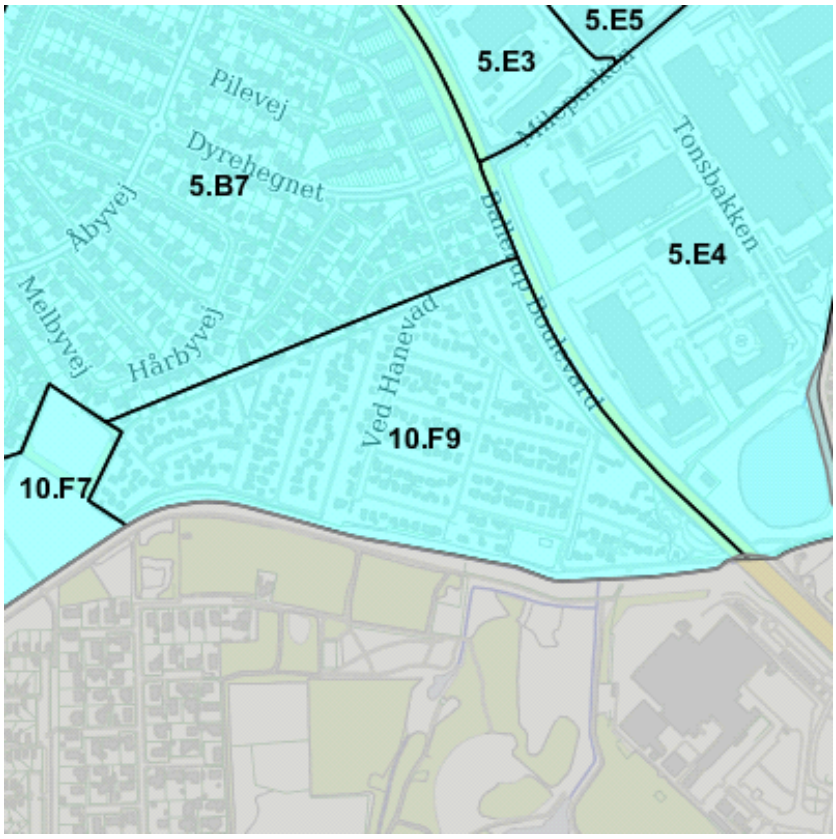
3. Der skal fastsættes bestemmelser om omfang, placering og udformning af bebyggelse på den del af området der udlægges til nyttehaver.

4. Områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og aktiviteter samt afskærmende beplantning og parkering, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed i Harrestrup Ådalen.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Haveforeningerne Godthåb og Hanevadsholm.

Kommuneplanramme nr. 10.F9



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.
Der skal indenfor de enkelte kolonihaveområder udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

3. Inden for 150 m fra I/S Vestforbrænding's affaldsforbrændingsanlæg ved Ejby må der ikke udlægges områder til forureningsfølsom arealanvendelse.

4. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 12,5. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

6. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan for der enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.
Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m2.

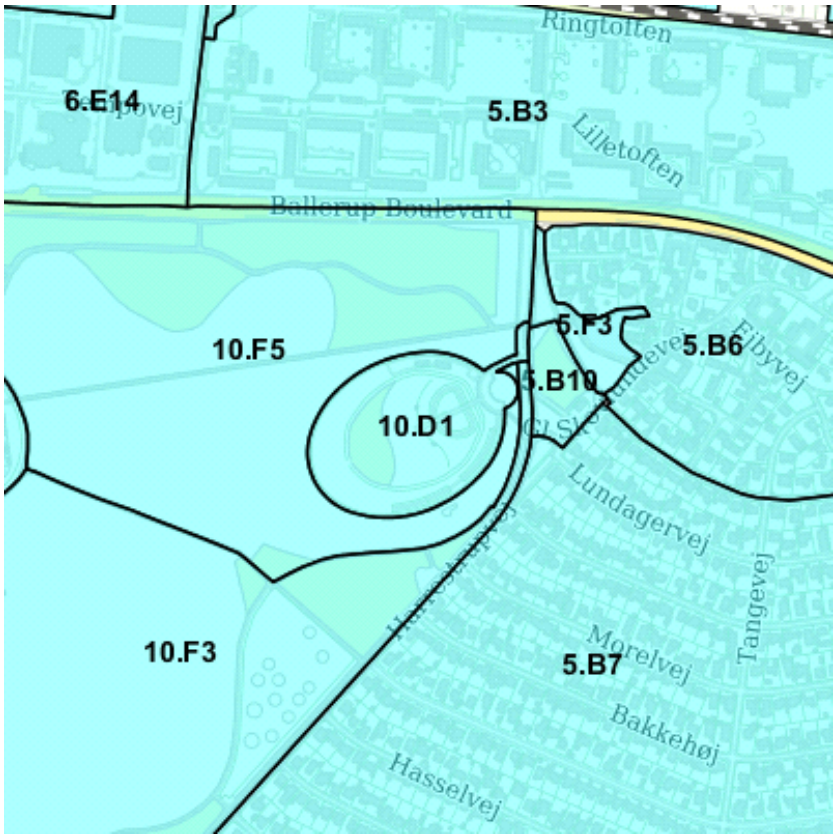
7. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på

at bevare de landskabelige værdier.

8. Området langs Harrestrup Å skal være offentligt tilgængeligt.

Skovlunde Kirkegård.

Kommuneplanramme nr. 10.D1



Hvad er en kommuneplanramme:

Kommuneplanrammerne er de rammer, der gælder for udarbejdelse af lokalplanerne. Hver ramme knytter sig til et afgrænset område, der kan ses på kortet ovenfor. For hver ramme er bestemmelser, der fortæller om områdets anvendelse, bebyggelsesprocent, højde på byggeri osv. Rammebestemmelserne er ikke i sig selv bindende for den enkelte grundejer, men giver Ballerup Kommune forskellige handlemuligheder, i forhold til indkommende ønsker til anvendelse af et areal.

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

1. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål.
Der kan opføres bebyggelse til kapel samt mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse.
Der kan udlægges areal til kirkegård, offentligt friareal, parkering m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 10. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse og anlæg, samt stier og beplantning, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed i tilknytning til et større landskabsområde.

REDEGØRELSE

I redegørelsen er kommuneplanens baggrundsmateriale samlet.

Baggrundsmaterialet består af statistiske redegørelser for hvad der er sket med byggeriet og befolkningsudviklingen i de forgangne år. Det omfatter vurderinger og beskrivelser af tilstanden i kommunen indenfor en række sektorområder, og endeligt indeholder det uddybende beskrivelser af en række fremtidige projekter.

Ballerup Kommune i den regionale sammenhæng

3 4

Redegørelse om Ballerup i Øresundsregionen

Ballerup Kommune opfatter sig selv som en integreret del af en større region omkring hovedstaden og Øresund. Vi deltager løbende i projekter, der understøtter realiseringen af den regionale udviklingsplan, bl.a. med Copenhagen Capacity om investerings- og erhvervsfremme og via vor aktive deltagelse i KulturMetropolØresund.

3 4

Redegørelse om transportkorridoren

Ballerup Kommune støtter opretholdelsen af transportkorridorer, der kan sikre etablering af fremtidige trafik- og forsyningsanlæg af regional og national betydning.

I forbindelse med et tværministerielt udredningsarbejde om korridorens placering og udstrækning, om myndighedsbehandlingen af ejendomme beliggende i korridoren samt om grundejernes retsstilling. I forbindelse hermed har Kommunen påpeget en mindre uoverensstemmelse mellem den regionalt trukne linjeføring gennem Måløv Knudepunktet og den i sin tid fælleskommunalt aftalte og af Hovedstadsrådet godkendte, lokale afgrænsning.

Indtil videre er der i den lokale del af korridoren alene placeret en national hovedtransmissions-ledning for naturgas. Ved Sørup ligger en gasstation, der fordeler naturgassen til det regionale net. Regionale gasfordelingsledninger er anlagt langs Frederikssundsvej og Ring 4. Ballerup Kommune gennemskæres desuden af en række højspændingsledninger, som alle er nedgravet.

Redegørelse om den overordnede kollektive transport

Ballerup Kommune deltager aktivt i udviklingen af regionens kollektive transport, bl.a. gennem samarbejdet med Movia og Kommunegruppe Nord. Sammen med Herlev Kommune og de øvrige Bycirkel-kommuner: Frederikssund og Egedal har vi udarbejdet forslag til et system for en højklasset trafikbetjening i Frederikssundfingeren, kaldet 3-i-1, som skal samordne busser, S-tog og den kommende letbane langs Ring 3.

Redegørelse om det overordnede vejnet

Ballerup Kommune har gennem en årrække argumenteret for etableringen af Frederikssund-motorvejen og ser frem til åbningen af vejens 2. etape i 2015, hvor også Tværvej fra Kildedal mod syd og Smørum Parkvejs forlængelse skal tages i brug.

Den fulde effekt af en højklasset vej langs byfingeren, herunder den forudsatte aflastning af trafikken på den gamle Frederikssundsvej gennem Måløv og Ballerup, forventes dog først at kunne nås, når motorvejen er ført helt til Frederikssund.

Kommunen håber derfor, at regeringen snarligt vil afsætte de fornødne midler til den sidste etape, sådan som det er sket med den nye broforbindelse over Roskilde Fjord.

Redegørelse for udbygningsrækkefølge

I planperioden frem til 2024 forventer Ballerup Kommune på det nuværende grundlag et boligbyggeri i størrelsesordenen 1.550 boliger, mens Frederikssunds og Egedals prognoser lyder på lidt flere. Hvor Ballerup Kommunes boligbyggeri fortrinsvis vil ske som fortætning i eksisterende kvarterer, vil det i de to andre kommuner ske i form af nyopførte bykvarterer som Gl. Toftegård og Store Rørbæk.

Bymiljø og byliv

3 4

Bevaringsinteresser og kulturmiljø

Da Måløv Kirke ikke er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele sin omkreds er også kirkens omgivelser beskyttet. Med det formål at sikre, at udsynet til kirken ikke sløres, gælder for et område mod nordvest i retning mod naturparken, en bestemmelse der sætter begrænsning for anden bebyggelses højde. Se afgrænsningen under retningslinier for Den grønne struktur.

Pederstrup landsby er udpeget som særlig landsby og er allerede omfattet af en bevarende lokalplan. Harrestrup, Ågerup og Sørup er udpeget som landsbyer.

Boliger

3 4

Redegørelse om befolkning og boliger

3 4

Befolkningsudviklingen

Efter en kraftig udbygning af kommunen i perioden 1950-1970 toppede befolkningstallet med 51.733 indbyggere. Herefter faldt befolkningstallet langsomt til det i 1990 var nået ned på godt 45.000. De følgende 10 år var befolkningstallet nogenlunde konstant, hvorefter der i takt med en øget boligudbygning er sket en jævn stigning så befolkningstallet pr. 1. januar 2013 er nået op på 48.211. Over de sidste 10 år er befolkningstallet steget med knap 1800 personer eller 3,8 pct.

Denne vækst dækker dog over store forskelle i udviklingen i de forskellige aldersgrupper.

Antallet af ældre er steget med knap 40 pct. og antallet af skolebørn med 4 pct., mens antal personer i de erhvervsaktive aldersklasser er faldet med godt 2 pct. og småbørnene med knap 9 pct. i perioden 2003 – 2013.

I starten af 2013 boede 54,7 pct. af kommunens indbyggere i Ballerup, 27,3 pct. i Skovlunde og 18,0 pct. i Måløv. Befolkningstilvæksten de seneste 10 år er især sket i Måløv, hvor befolkningen er vokset med 21 pct. I Ballerup er der sket et begrænset fald i folketallet, om end faldet de seneste år er afløst af en svag stigning, mens folketallet i Skovlunde er vokset med knap 5 pct.

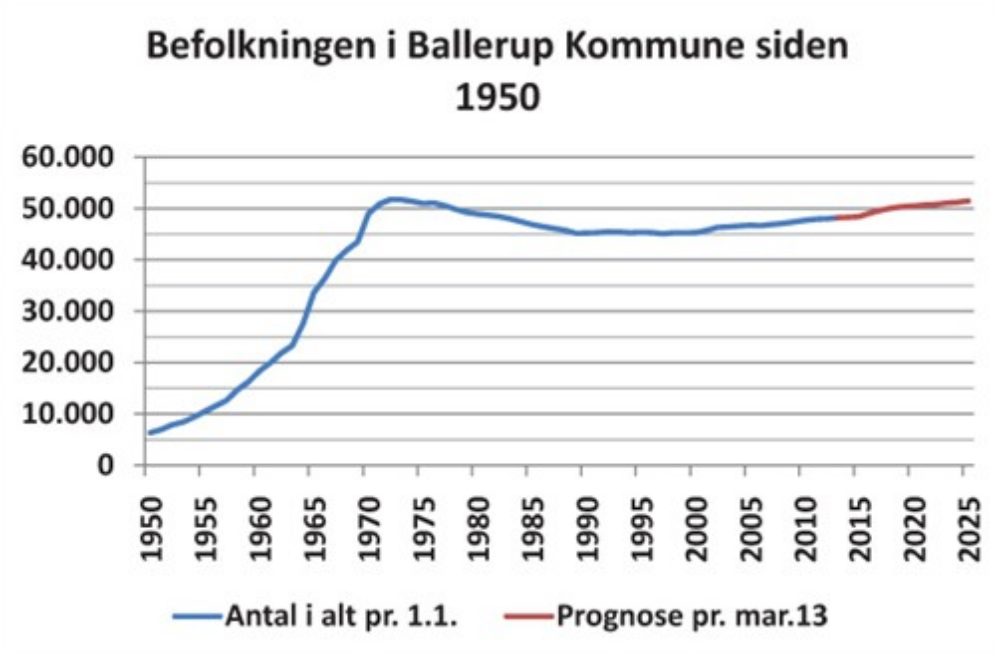
I de kommende år forventes en fortsat stigning i befolkningstallet, så det ved udgangen af 2025 vil være øget med ca. 3.400 personer til godt 51.600 personer.

Ældrebefolkningen fortsætter den kraftige vækst frem til 2016, hvorefter antallet vil være nogenlunde konstant. Det dækker dog over en fortsat kraftig vækst i den ældste del af gruppen hele perioden igennem, mens antallet af 65-79-årige begynder at falde fra 2015. Antallet af 80+-årige bliver forøget med 60 pct. frem til 2026.

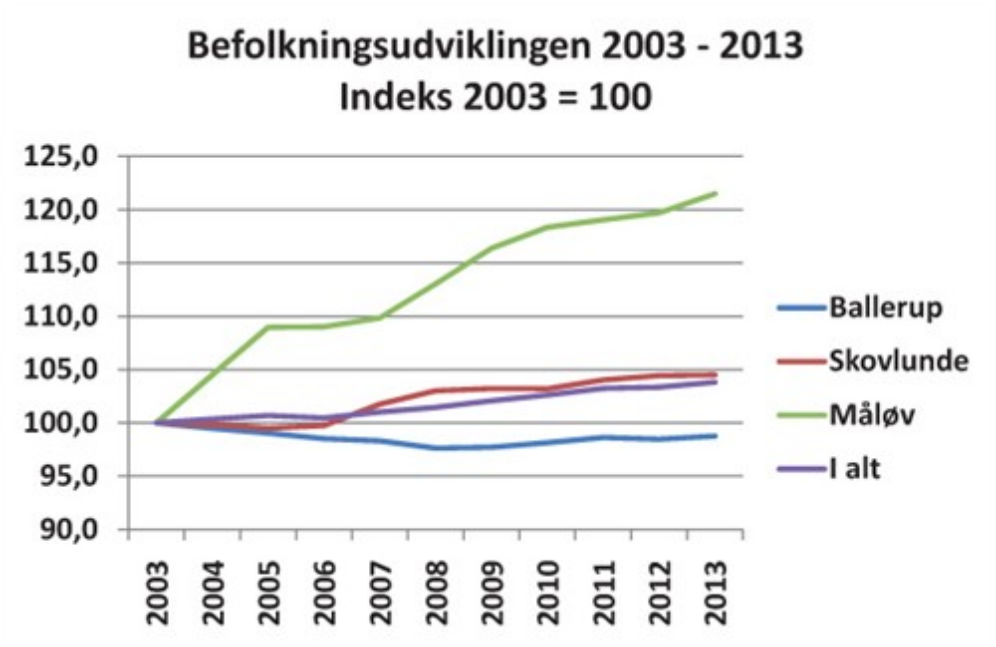
Antallet af skolebørn (6 – 16-årige) forventes at være nogenlunde stabilt gennem hele perioden. Derimod forventes der fra 2016 og resten af prognoseperioden en kraftig stigning i antallet af førskolebørn.

Denne befolkningsudvikling vil kræve fortsat øgede ressourcer til ældreservice, og ydermere til dagtilbudsområdet fra 2016. Efter mange års fald er der sket en stabilisering i antallet af borgeren i de erhvervsaktive aldersklasser, og fra 2016 forventes en ny vækst i denne gruppe, så der dermed må forventes en tilvækst i skatte grundlaget. Samlet set må der dog også i det kommende tiår forventes et fortsat pres på økonomien fra befolkningsudviklingen.

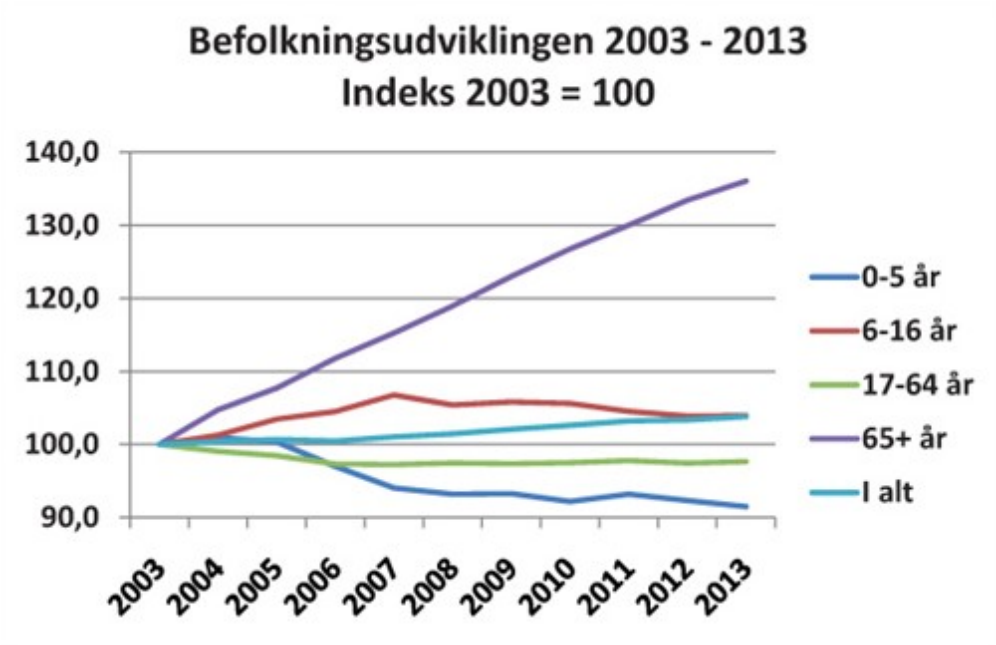
Befolkningen i Ballerup Kommune siden 1950



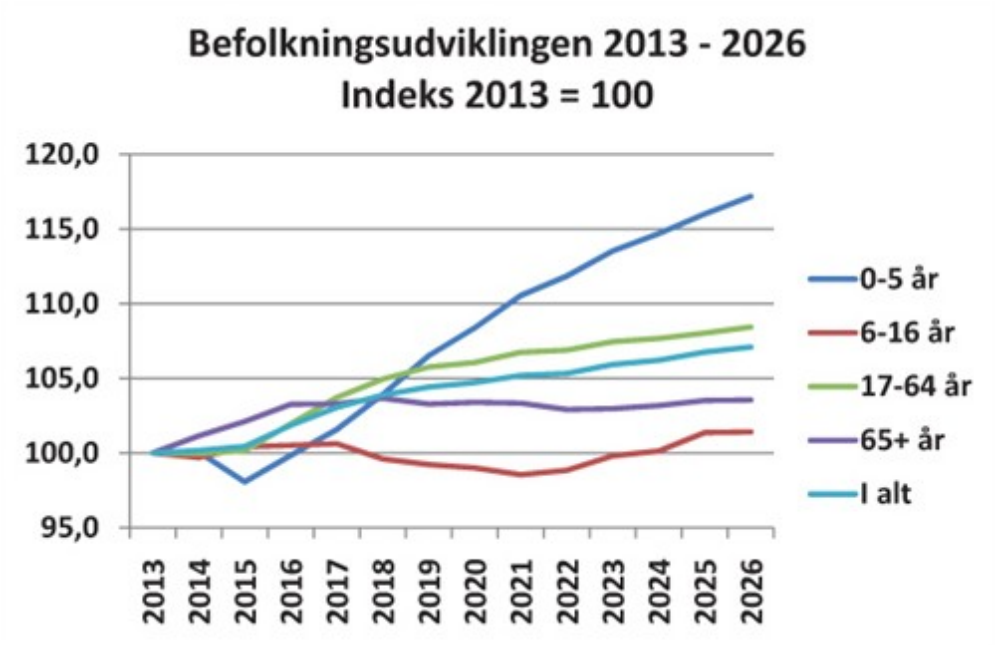
Befolkningsudviklingen på bydele 2003-2013



Befolkningsudviklingen på aldersklasser 2003-2013



Befolkningsudviklingen på aldersklasser 2013-2026



3 4

Boligforhold

Antallet af boliger i kommunen var pr. 1. januar 2012 22.429. Heraf er de 12.467 eller 56 procent etageboliger, 3.368 eller 15 procent tæt-lav boliger og 6.432 eller 29 procent parcelhuse.

52 procent af boligerne er almennyttige, 37 procent er ejerboliger og 3 procent er andelsboliger, mens de resterende 8 procent har andre typer ejerskab. Ballerup har langt større andel almennyttige boliger end de fleste andre kommuner. Kun 10 af landets kommuner har mere end 30 procent almennyttige boliger.

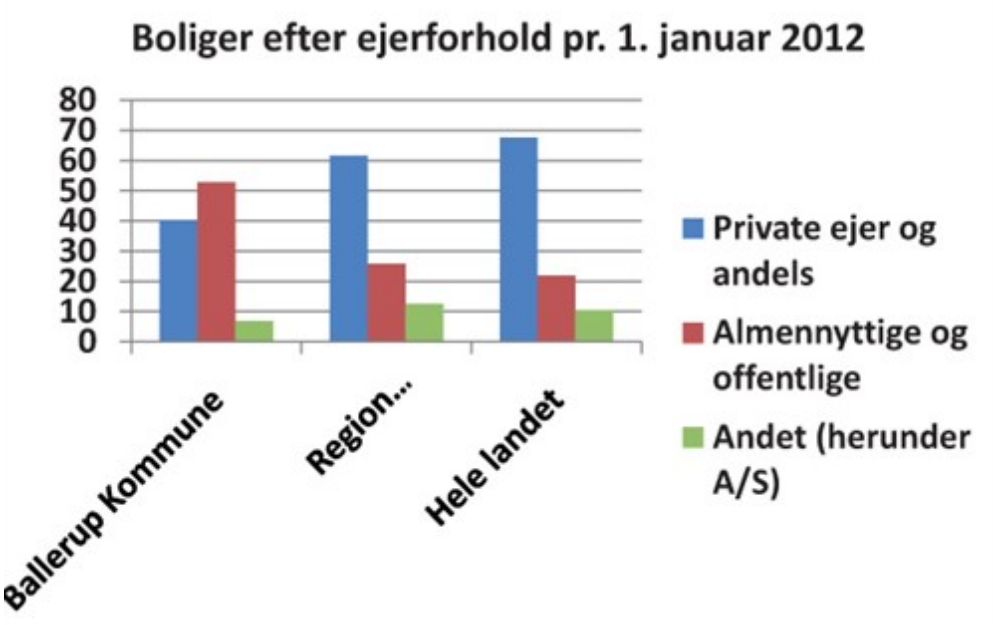
I hver beboet bolig bor der i gennemsnit 2,2 personer. 38 procent af alle husstande har kun én beboer, og stadig flere bor alene.

En tredjedel af boligerne har 3 værelser og 44 procent af boligerne har 4 eller flere værelser. Kun godt 20 procent af boligerne har et eller to værelser. Dermed er andelen af små boliger væsentligt mindre i Ballerup end i Region Hovedstaden, hvor andelen af 1- og 2-værelses boliger er godt 30 procent.

Den typiske boligstørrelse i Ballerup Kommune er på mellem 75 og 99 m2. Denne boligtype udgør 39 procent af boligerne. 36 procent af boligerne har en størrelse på mindst 100 m2., mens andelen af mindre boliger under 75 m2 udgør 25 procent.

Tre fjerdedele af boligmassen er opført i årene 1950-1979, hvor den store udbygning af Ballerup Kommune fandt sted. Kun 5 procent af boligerne er opført før 1950, og 20 procent er fra 1980 og frem.

Boliger efter ejerforhold



Nye boliger

Boligprojekter i forbindelse med bymidte-fornyelsen i Ballerup og Skovlunde vil de kommende år have første prioritet.

Rummeligheden på de tre arealer, der konverteres fra erhverv til boligformål vurderes tilsammen at ligge i størrelsesordenen 250-350 boliger.

Når ovenstående boligudbygningsmuligheder er ved at være udnyttet kan potentialet i det udpegede byomdannelsesområde omkring Telegrafvej bringes i spil. Uden at der på nuværende tidspunkt er gjort konkrete overvejelser herom, drejer det sig sandsynligvis om max. 250 boliger.

Den nye boligrummelighed er således af en størrelsesorden og lokal karakter, så det ikke er nødvendigt at foretage en regional konsekvensvurdering heraf.

Erhverv og uddannelse

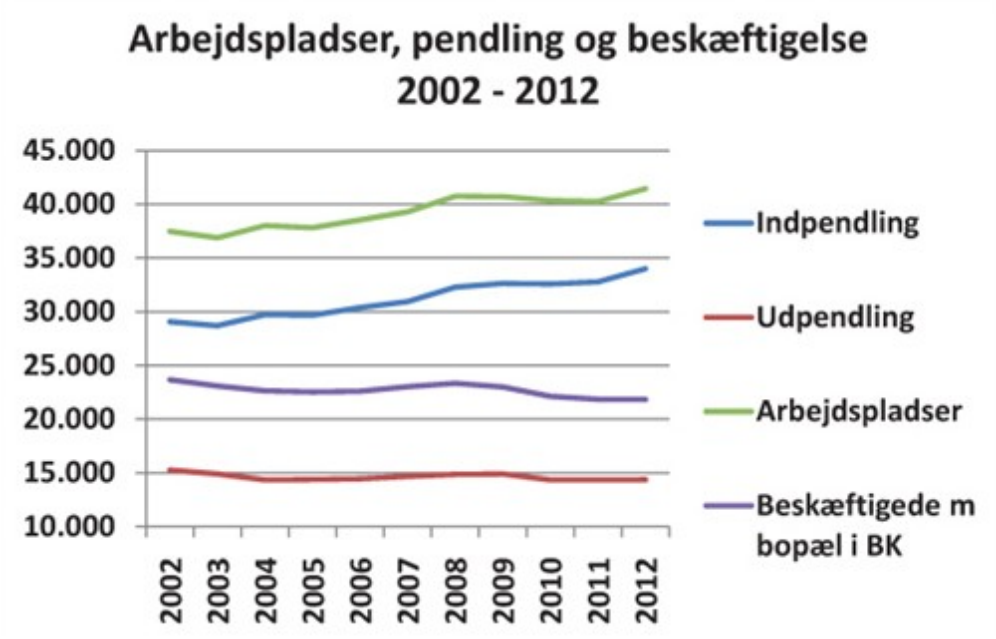
3 4

Redegørelse om pendling, beskæftigelse og arbejdspladser

Pr. 1. januar 2012 var der 41.500 arbejdspladser i Ballerup Kommune. Antallet af arbejdspladser er vokset med 4.000 over de sidste 10 år. Væksten er især sket frem til 2008, hvor der var en tilvækst på 3.300, mens der har været et fald under lavkonjunkturen fra 2008 i forbindelse med den aktuelle økonomiske krise. I 2011 er der dog på ny sket en vækst i antallet af arbejdspladser, så antallet pr. 1. januar 2012 overstiger det hidtidige toppunkt i 2008 med 700.

Antallet af beskæftigede borgere i Ballerup Kommune er i den samme periode faldet med 1.800 så der pr. 1. januar 2012 var 21.800 beskæftigede. Under højkonjunkturen fra 2005 til 2008 skete der en vækst i antallet af beskæftigede med 800, mens der under krisen fra 2008 er sket et fornyet fald i beskæftigelsen.

Da udpendlingsprocenten efter at have ligget nogenlunde konstant på ca. 64 på det seneste er øget til ca. 66, er indpendlingen vokset noget mere end antallet af arbejdspladser.



Virksomheder opdelt i kategorier efter antallet af ansatte

Antal ansatte	Antal virksomheder	I procent
0 ansatte	2996	69,5 %
1 ansat	445	10,3 %
2-4 ansatte	320	7,4 %
5-9 ansatte	192	4,5 %
10-19 ansatte	114	2,6 %
20-49 ansatte	125	2,9 %
50-99 ansatte	57	1,3 %
100-499 ansatte	48	1,1 %
Mere end 500 ansatte	13	0,3 %
I alt	4310	99,9 %

Kommentar: Udover de 4310 virksomheder, der er registreret i skemaet, er der yderligere 336 virksomheder i Ballerup Kommune, der ikke har opgivet antal medarbejdere. Der er således i alt registreret ***4646 virksomheder.*** *Tallene er trukket via Experians database.*

Hvor mange virksomheder er der i Ballerup Kommune med x eller flere ansatte?

Antal ansatte	Antal virksomheder
0+	4310
1+	1314
2+	869
5+	549
10+	357
20+	243
50+	118
100+	61
500+	13

Nytilkomne virksomheder i Ballerup Kommune i 1. kvartal 2013

I 1. kvartal 2013 blev der registreret 25 ”nye” virksomheder i Ballerup Kommune. Dette er virksomheder, der enten er flyttet til, har skiftet navn eller adresse eller er helt nystartede virksomheder.

Redegørelse om omdannelse af eksisterende erhvervsområder

Gennem det seneste årti er der gennemført en modernisering af ældre byplanvedtægter og lokalplaner, som bl.a. har opdateret anvendelses- og udnyttelsesbestemmelserne og i den forbindelse har foretaget en nuancering mellem stationsnære og ikke-stationsnære dele af erhvervsområderne. Med de ændrede retningslinier for stationsnærheds-afgrænsningen og med skærpede krav bl.a. til bygningers energiforbrug og vandafledningsforhold er der imidlertid behov for en ny runde lokalplanlægning.

Siden midten af 1990'erne har arealerne ved Hyldhøj vest for Måløv By været lokalplanlagt til administrative erhvervsformål i lighed med nabovirksomheden Novo Nordisk. Det ca. 14 ha store areal er et af de største samlede udlæg til erhvervsformål i hele regionen. Kommunen har bevidst holdt den store grund tilbage, for at kunne afvente den rette køber. Og for ikke at spolere muligheden for at kunne afhænde arealet samlet til én for regionen betydende virksomhed, er der ikke sket en udstykning i mindre enheder, som kunne sælges successivt.

I erkendelse af at meget store virksomheder tilsyneladende ikke længere vil lokalisere sig i regionen, har Kommunalbestyrelsen besluttet at lade den nordlige del af arealet overgå til boligformål. Boligbyggeri på dette attraktive sted med vid udsigt over landskabet mod nord er med flyvestationens nedlæggelse blevet mulig.

Også Atlas-grunden - en tidligere industriejendom på Baltorpvej - har før været i spil som et muligt areal til boligbyggeri. Tidligere har her ligget en større fremstillingsvirksomhed, men alle bygninger og anlæg er siden fjernet og grunden oprenset. Nu har Kommunalbestyrelsen besluttet at ændre plangrundlaget og åbne for boligbyggeri.

Redegørelse om byomdannelsesområde

Erhvervsområdet omkring Telegrafvej blev udbygget fra 1960 og var oprindelig præget af store produktions- og lagervirksomheder. I de seneste årti er stadig flere af den type virksomheder ophørt. Mange bygninger og lejemål har stået tomme og på en enkelt ejendom er bygningerne nedrevet og grunden oprenset.

Det er baggrunden for, at der nu udpeges et egentligt byomdannelsesområde, hvor en gradvis ændring af det ældre industrikvarter til nye bymæssige formål forventes at kunne ske i to eller flere faser.

I første omgang gælder det områdets sydlige del, der i forvejen er præget af administrationsbygninger og kontorlignende, fleretages industrihuse med mindre handels- og serviceerhverv. Området rummer desuden en endnu ubebygget grund, og den eneste egentlige produktionsbygning er sat til salg. Mod vest grænser området op til Atlas-grunden ved Baltorpvej, som i kommuneplanen udpeges til nyt boligområde.

Efterfølgende – sandsynligvis ved kommuneplanrevisionen i 2017 – forventes omdannelsen at fortsætte i kvarterets nordlige del, som rummer en større uddannelsesinstitution, et par administrationsbygninger og en stribe lagerejendomme.

Specielt ejendommene på nordsiden af Telegrafvej kunne med fordel anvendes til nye boligformål. En landskabskile adskiller området fra S-banen, og fra området er der direkte stiforbindelse til Ballerup Bymidte.

Redegørelse om lokalisering af mindre virksomheder

I Ballerup er erhvervsområderne domineret af forholdsvis store grunde med tilsvarende store erhvervsbebyggelser. I de traditionelle industrikvarterer har der som princip været udlagt delområder forbeholdt forskellige størrelser af virksomheder: Fra de små værkstedslignende, over de mellemstore, individuelle virksomheder til de helt store fabriksanlæg. Ved sammenlægning med tilstødende ejendomme er mange små parceller med tiden forsvundet.

Kommunen har konstateret en efterspørgsel på grunde, der egner sig til opførelse af bebyggelse til mindre virksomheder. Da der ikke i mange år har været planlagt nye udstykninger, som tager højde for dette behov, har Kommunen i lang tid ikke kunnet udbyde grunde til dette formål. Interesserede er blevet henvist til hos ejendomsmæglerne at kigge efter bestemte områder eller til at henvende sig hos nabokommunerne, især i Frederikssundfingeren. I fremtiden vil der gennem lokalplanlægningen i stigende omfang blive mulighed for opdeling af større erhvervsbebyggelser til mindre enheder.

Redegørelse om dialog med erhvervslivet

Almindeligvis er der ikke dannet grundejerforeninger eller lignende organer, der overfor kommunen og andre kan varetage virksomhedernes fælles interesser.

Kommunen har i flere tilfælde indgået partnerskaber med Milelauget, der er en sammenslutning af grundejere og virksomheder i Skovlunde Erhvervspark, den del af erhvervsområdet langs Mileparken, der ligger i Ballerup Kommune.

Med Kommunalbestyrelsens nye Erhvervspolitik 2013 vil i stigende grad søge dialog og skabe partnerskaber med virksomheder.

Redegørelse om nyt erhvervsområde ved Kildedal

Med en omtrent fuld udnyttelse af kommunens øvrige erhvervsområder skal nye arealer ved Kildedal Station snart inddrages. Området er en del af det oprindeligt regionplanlagte Måløv Knudepunkt, der også omfatter arealerne omkring Kong Svends Park mod syd og omkring Langagergård mod nord, der begge ligger i Egedal Kommune. Planlægningen af infrastruktur og arealanvendelse sker i tæt samarbejde med nabokommunerne.

Redegørelse om flyvestationen

Efter lukningen af Værløse Flyvestation har Furesø Kommune, under overskriften Kulturstationen, haft ambitiøse planer om udvikling af et større kultur- og fritidslandskab på arealerne.

Som led i aftalegrundlaget for kommunalreformen skulle Furesø Kommune overtage arealet efter Forsvaret. Det indgik i den økonomiske aftale mellem staten og kommunen, at der primært ved nybyggeri skulle kunne opføres 4-500 boliger, ligesom det var forudsat, at eksisterende værkstedsbygninger kunne anvendes til erhvervsformål.

Hovedparten af arealet er i mellemtiden blevet fredet, og hvad ejerskabet angår, synes der nu at være sket en afklaring, så Forsvaret overdrager det store friluftslandskab til Naturstyrelsen, mens statens ejendomsselskab Freja overtager de dele, der søges aktiveret til boligbyggeri og erhvervsudvikling.

Ballerup Kommune forventer, at de erhvervsmæssige aktiviteter i Sydlejren under alle omstændigheder vil fortsætte. Såfremt omfanget vokser, på en måde der forårsager trafikale problemer for beboere og eventuelle fremtidige virksomheder omkring Jungshøjvej, vil Kommunen i samarbejde med nabokommunerne etablere en ny vejadgang fra Knardrupvej.

Detailhandel

3 4

Redegørelse om centerstrukturen

Ud over planlovens generelle landdækkende krav er der for hovedstadsområdets detailhandel vedtaget særligt landsplandirektiv. Direktivet udpeger 59 bymidter, heraf tre i Ballerup Kommune: Ballerup, Skovlunde og Måløv. Beliggenheden af eventuelle bydelscentre fastlægges i kommuneplanlægningen.

I byer over 20.000 indbyggere, hvortil selve Ballerup-delen af kommunen hører, er der mulighed for, som supplement til bymidten, at udpege bydelscentre. Vi har derfor valgt at omdøbe de tre største lokalcentre: Lautrup, Hedegården og Grantoften, til bydelscentre. De fem mindste koncentrationer af butikker og service vil fortsat hedde lokalcentre.

Redegørelse om den regionale centerstruktur

I den regionale centerstruktur har Ballerup gennem årene haft en gunstig beliggenhed midt mellem de store centre i Lyngby, Høje Taastrup og Københavns City. På det seneste er der sket en markant forøgelse af detailhandelsarealet i København, primært ved åbningen af centrene Fisketorvet og Fields.

Ballerup Bymidte, og ikke mindst BallerupCentret, konkurrerer især på udvalgsvaresiden med en række af de omliggende omegnscentre. Flere af disse, som centrene i Rødovre, Glostrup og Værløse, har de seneste år gennemgået udvidelser og moderniseringer, som stiller dem bedre i konkurrencen.

Ballerup Kommune har sammen med tre andre kommuner gjort indsigelse imod Herlev Kommunes planer for et stort center fortrinsvis med udvalgsvareforretninger. Kritikken skyldtes, at centret efter vor vurdering havde en al for stor regional betydning i forhold det lokale kundeunderlag. Derfor ville centret skulle trække omsætning fra mange kommuner. For Ballerup Kommunes vedkommende skønnedes tallet at være knap 100 mio. kr. årligt. Risikoen for at det ville gå ud over detailhandelen i vor kommune, og i særdeleshed i Skovlunde, var anledning til kommunens indsigelse. Efter forhandling blev der foretaget en mindre reduktion af centrets størrelse, ligesom Herlevs bymidte-afgrænsning blev indskrænket.

Med den igangværende byudvikling i Frederikssund-fingeren opstår også behov for opgradering af detailhandelen i vore samarbejdskommuner Egedal og Frederikssund.

BallerupCentret har traditionelt haft et kundeopland langs jernbanen. I Frederikssund er der de seneste år opført en del butiksareal, og et varehus i det nye center Sillebroen medvirker til at trække flere kunder til bymidten til gavn for detailhandelen. I Egedal Kommune markerer et nyt varehus starten på kommunens nye hovedcenter ved Gl. Toftegård Station. Begge dele vil kunne påvirke efterspørgslen i kommunens butiksliv.

Redegørelse om kommunens detailhandel

På dagligvaresiden er der sket et skift i butiksmønstret væk fra de traditionelle supermarkeder (som SuperBrugsen, Irma og SuperBest), over mod lidt større varehuse (af Føtex og Kvickly-typen) og over mod discountbutikker (som Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000, Lidl og senest EuroSpar). Sidstnævnte butikker har typisk overtaget supermarkedets rolle som det lokale indkøbssted, og udgør derfor i dag en afgørende del af bydels- og lokalcentrene.

Udvalgsvarehandelen kræver som regel et større kundeunderlag og er derfor mere koncentreret end dagligvarehandelen. På udvalgsvaresiden er der sket en fordobling i antallet af nye, større kædebutikker. Butikssammensætningen i de større indkøbscentre bærer præg af de samme kædeforretninger, der i stigende grad lokaliserer sig sammen. Tilvæksten sker ofte på bekostning af hidtidige specialbutikker, men har også muliggjort åbning af helt nye nichebutikker og butikskoncepter.

Butikscentrenes attraktion afhænger i høj grad af hvilket mix af dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt andre kundeorienterede service- og kulturtilbud, det lykkes at skabe. I takt med kædebutikkernes fremmarch bliver det andre ting end særligt interessante udvalgsvareforretninger, der skal lokke kunderne til.

Institut for Centerplanlægning foretog i 2009 en analyse af detailhandelen. Rapporten anbefalede en centerstruktur, svarende til den i kommuneplanen beskrevne. På baggrund af en forventet forbrugsudvikling anbefales en forøgelse af den samlede detailhandelsramme på 25.000 m2, hvoraf de 15.000 m2 bør placeres i Ballerup Bymidte.

Det vurderes, at Ballerup Kommune er relativt velforsynet på dagligvaresiden, hvorfor den øgede ramme skal søges anvendt til udvidelse af udvalgsvareudbuddet, således at Ballerup Bymidtes tyngde og betydning i oplandet understreges. Baseret på et skøn over hvilke butikstyper, der vil være interesserede i at lokalisere sig i kommunen, vurderer analysen endelig, at der vil være behov for udlæg af areal til pladskrævende varegrupper på mindst 15.000 m2.

Som led i den igangsatte proces til udvikling af Skovlunde Bymidte har Kommunen i 2013, i samarbejde med Skovlunde Centrets ejer og centerforening, bestilt ICP til at lave en opdatering af detailhandelsanalysen fra 2009 med særligt fokus på Skovlundes handelsliv.

Redegørelse om bymidte-afgrænsningen

Det er planlovens intention, at detailhandelen placeres i byers centrale del (bymidterne), således at en perifer placering af almindelige daglig- og udvalgsvarebutikker kan undgås.

Gennem tidligere region- og kommuneplanlægning er der fastlagt en afgrænsning af alle kommunens centre, store som små. Den hidtil gældende afgrænsning af bymidter og bydelscentre opretholdes.

Afgrænsningen af bymidter og bydelscentre sker fremover i henhold til en særlig statistisk metode. Ændringer af den afgrænsning af bymidter og bydelscentre med et samlet bruttoetageareal til butiksformål på mere end 5.000 m2, skal ske i overensstemmelse med den nævnte metode.

Med henblik på at muliggøre en mere blandet arealanvendelse, herunder boliger, kontor- og serviceerhverv samt offentlige institutioner, er der i kommuneplanen udlagt områder til centerformål umiddelbart øst og vest for Ballerup Bymidte, uden for bymidte-afgrænsningen. Det skal understreges, at det ikke vil være tilladt i disse områder at etablere detailhandel.

Redegørelse om Ballerup Bymidte

I slutningen af 1990'erne blev Ballerup Centret udvidet med netto godt 6.000 m2.

Formålet var at styrke udvalgsvarehandelen og modernisere dagligvarehandelen. Med to varehuse og et godt mix af udvalgsvarebutikker var man godt rustet. Det ene varehus er efterfølgende lukket, og centret har gennemført en intern ombygning og introduceret nye udlejningskoncepter.

10.000 m2 af Ballerup Bymidtes samlede ramme på 65.000 m2 er afsat til møbelforretninger eller andre butikker, der alene forhandler pladskrævende varer, og hvis bruttoetageareal er større end de normale 2.000 m2.

På grund af de forskellige bebyggelsesformer er ikke alle dele af bymidten lige velegnede til at huse store butiksenheder. I kommuneplanens rammebestemmelser nuanceres bestemmelserne om maximale butiksstørrelser. I nogle delområder kan der derfor være strammere krav end de generelle grænser.

Redegørelse om Skovlunde Bymidte

Midt i 1990'erne gennemførte Skovlunde Centret en modernisering og forskønnelse af udearealerne. I Center Syd skete der en mindre udvidelse af supermarkedet og i tilknytning til bydelens bibliotek blev der opført et medborgerhus.

Med opførelsen af plejecentret Lundehaven og omlægningen af Skovlunde Torv mellem stationen og kirken blev de første skridt til at styrke bymidten taget.

5.000 m2 af Skovlunde Bymidtes samlede ramme på 30.000 m2 er afsat til møbelforretninger eller andre butikker, der forhandler pladskrævende varer, og som har et bruttoetageareal større end de normale 2.000 m2.

På grund af de forskellige bebyggelsesformer er ikke alle dele af bymidten lige velegnede til at huse store butiksenheder. I kommuneplanens rammebestemmelser nuanceres bestemmelserne om maximale butiksstørrelser. I nogle delområder kan der derfor være strammere krav end de generelle grænser.

Redegørelse om Måløv Bymidte

Bymidtens største supermarked er moderniseret og udvidet for nogle år siden. Yderligere forøgelse af butiksarealet har afventet den befolkningsmæssige tilvækst, som bykvartererne Østerhøj og Søndergård har skaffet bydelen.

5.000 m2 af Måløv Bymidtes samlede ramme på 25.000 m2 afsættes til møbelforretninger eller andre butikker, der forhandler pladskrævende varer, og som har et bruttoetageareal større end de normale 2.000 m2.

Bymidten rummer en tømmerhandel med tilhørende byggemarked. Det særlige afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer, må ikke overstige et bruttoetageareal på 2.000 m2.

På grund af de forskellige bebyggelsesformer er ikke alle dele af bymidten lige velegnede til at huse store butiksenheder. I kommuneplanens rammebestemmelser nuanceres bestemmelserne om maximale butiksstørrelser. I visse delområder kan der derfor være strammere krav end de generelle grænser.

Redegørelse om bydelscentre

Efter planlovens begreber har Kommunalbestyrelsen mulighed for, i byer med mere end 20.000 indbyggere, at udpege bydelscentre. Da Ballerup-delen af kommunen opfylder dette kriterium, de tre største lokale centre: Hedegårdens Butikscenter, Grantoftecentret og Lautrupcentret udpeget til bydelscentre. Alle er opført som samlede, overdækkede centerbebyggelser med flere og større forretninger end de øvrige lokalcentre.

Redegørelse om lokalcentre

Det hidtidige, lille lokalcenter i Lundegården udgår af centerstrukturen, da der ikke vurderes at være tilstrækkeligt kundeunderlag til etablering af en dagligvarebutik af samme størrelse som i de øvrige lokalcentre. Den eksisterende servicebutik/kiosk kan opretholdes som en selvstændig butiksenhed.

Redegørelse om handel med pladskrævende varer

Visse forretningstyper, som bilforhandlere og tømmerhandlere, har ofte tilknyttet værkstedsfunktioner til salgslokalerne og har typisk behov for meget store udendørs oplagsarealer.

Hovedparten af kommunens bilforhandlere er lokaliseret samlet i erhvervsområdet omkring Tempovej og Energivej, i det der kaldes: Ballerup Bilby. Hertil kommer enkelte andre, der især er beliggende langs Måløv Byvej og Skovlunde Byvej.

Kommunen rummer i dag to byggemarkeder. Et er beliggende i bydelscentret i Måløv, det andet stationsnært ved Malmparken i erhvervsområdet mellem Skovlunde og Ballerup.

Rundt om i kommunens landzoneområder ligger foruden en række mindre planteskoler med plantesalg to større plantecentre; et ved Baltorpvej og ved Jonstrupvej.

Det samlede detailhandelsareal til disse forretninger er aktuelt opgjort til knap 22.000 m2.

Den offentlige service

3 4

Redegørelse om skolestrukturen

Efter Parkskolens lukning i 2007 er der ikke sket større forandringer i kommunens skolestruktur. Parkskolens bygninger er siden anvendt til andre kommunale formål, herunder SundhedsHuset og Musikskolen.

Redegørelse om de videregående uddannelsesinstitutioner

I planperioden er der sket en række strukturændringer på uddannelsesområdet, der også har påvirket institutioner i Ballerup Kommune. Københavns Dag- og Aftenseminarium fusionerede med Blågaard Seminarium og flyttede til deres faciliteter i Gladsaxe. Pædagogseminariet i Ballerup fusionerede med Højvang Seminariet i Glostrup og flyttede sammen med dem ind i KDAS' tidligere bygninger i Skovlunde.

Og Ingeniørhøjskolen i København fusionerede efter mange års samarbejde med Aalborg Universitet med Danmarks Tekniske Universitet. Det bevirkede, at AAU flyttede sine hovedstadsaktiviteter til Sydhavnen, hvor man på fordelagtige vilkår overtog Nokia's tidligere hovedsæde. Til gengæld bevirker den nye alliance med DTU, at de flytter hovedparten af deres diplomuddannelser til Ballerup. Med opbygningen af et nyt Innovationscenter vil universitetet desuden følge op på de perspektivrige tilløb til udvidet samarbejde med erhvervslivet, som blev igangsat af IHK og AAU.

Redegørelse om ældreplejen

Kommunens nyeste plejecenter er Sønderhaven ved Måløv Station. Over en årrække er der sket gennemgribende ombygninger og udvidelser af kommunens øvrige plejecentre, herunder Toftehaven, Rosenhaven og Kirstinehaven.

Den grønne struktur

3 4

Redegørelse om de grønne byrum

Parker og pladser udgør byens grønne områder. Men også boligområdernes og institutionernes friarealer kan indgå som grønne åndehuller, når og hvis de med deres karakter og beliggenhed er tilgængelige og kan anvendes offentligt. De er under alle omstændigheder af væsentlig betydning for borgernes dagligdag. Offentligt tilgængelige kirkegårde og regnvandsbassiner kan ligeledes indgå, da deres rekreative værdier rummer særlige muligheder.

Fritidsområderne omfatter arealer, hvorpå der kan opføres bebyggelse eller etableres særlige anlæg til fritidsformål, herunder idrætsanlæg, knallertbane, rideskole, spejder- og lejrformål, koloni- og nyttehaver, campingplads m.v.. Fælles for fritidsområderne gælder, at der er tale om arealer, som udnyttes intensivt, og som regel til organiserede aktiviteter. De fleste fritidsområder ligger derfor i byzone.

Byens grønne områder er for det meste velplejede anlæg, men kan også være mere naturprægede friarealer, der kan benyttes af alle til ophold og leg.

Byens parker anvendes desuden til særlige arrangementer, som byfester og lignende.

Redegørelse om de grønne forbindelser

Stisystemet er i væsentlig grad med til at tegne og gøre de grønne forbindelser anvendelige for borgerne. Stierne forbinder de enkelte byrum med boligarealernes grønninger og fællesarealer og er ligeledes knyttet til de fleste af kommunens skoler med deres friarealer. I den overordnede skala er stierne ligeledes adgangsgivende til de store kommunale og regionale landskabsområder.

Grønne korridorer i form af plantebælter og åbne vandløb giver også mulighed for grønne sammenhænge mellem by og land og bydel og bydel imellem. Nye grønne strukturer er med til at forskønne bolig- og erhvervsområderne og trække landskabet tættere til byen.

I yderkanten af kommunens bebyggede arealer smyger de store regionale landskabstræk sig ind og danner i sig selv forbindelser mellem de bebyggede arealer og de øvrige landskabskiler og naturområder både indenfor kommunens afgrænsning og indover nabokommunernes grænser.

Redegørelse om det åbne land i Ballerup Kommune

Af kommunens samlede areal på godt 3.400 hektar er ca. 40 % åbent land.

Det åbne land anvendes i stigende grad rekreativt, og hovedparten er udpeget som regionale friluftsområder. Selvom man stadig kan opleve oaser med næsten uberørt natur, bærer hovedparten præg af den nære forbindelse til de tilstødende by- og boligområder.

Knap 1.250 hektar fordelt i byområder og det åbne land, svarende til mere end en tredjedel af det samlede areal, anvendes til forskellige grønne formål.

Den nære adgang fra alle vore byområder til de rekreative områder i det åbne land bydelene er et stort aktiv for kommunen og en vigtig faktor i borgernes fritidsliv.

Der er ikke kun tale om, at der tilfældigvis ligger nogle åbne, og hidtil uudnyttede landskaber, som vi kan skalte og valte med. Regulering af arealanvendelsen i det åbne land er mindst lige så kompliceret som i byområderne.

En afbalanceret anvendelse af arealerne i det åbne land skal tilgodese flere interesser. Lige fra naturbeskyttelse, over landbrugsmæssig dyrkning til bybefolkningens varierede behov for friluftsliv. Planlægningen skal sørge for en fornuftig afvejning af disse interesser.

Redegørelse om de grønne kilder og fingerplan 2007

Det åbne land i hovedstadsregionen er siden før anden verdenskrig sikret gennem en langsigtet planlægning, der har klargjort en adskillelse mellem by og land. Den såkaldte fingerbystruktur har sikret de grønne kiler mellem byfingerne helt ind til de tætte byområder.

Her har tilgængeligheden til det omkringliggende landskab været af sundhedsmæssig stor betydning for hele storbyregionen.

De grønne kiler går på tværs af kommunegrænserne. Udover at være værdifulde daglige fritidslandskaber for de tilstødende kommuner er de også udflugtsmuligheder for de tæt bebyggede storbyområder og en væsentlig kilde til god livskvalitet. Friluftsliv, motion og ophold i natur og grønne omgivelser kan forebygge en række livsstilsrelaterede sygdomme.

Det har i sig selv en stressreducerende virkning samt positiv indflydelse på humør og helbred.

Befolkningstilvækst i byområderne vil lægge pres på benyttelsen af landskabsområderne. En øget nedslidningen af områderne vil sætte fokus på pasning og vedligeholdelse og på langt sigt vil det lægge yderligere pres på det åbne land.

Det er kommunernes opgave at beskytte arealerne og friholde de grønne kiler for bebyggelse og udvikle og bevare kvaliteterne i henhold til retningslinjerne i Planloven og Fingerplanen. De grønne kilers nærhed til storbyen skal fortsat sikres med forbindelser mellem de værdifulde fritidslandskaber på tværs af kommunegrænserne.

Fingerplan 2007 viderefører den grønne struktur for hovedstadsregionen og de kileforlængelser samt den 4. grønne ring, som er fastlagt i Regionplan 2005. De nye grønne kiler supplerer og udvikler den oprindelige Fingerplan og giver gode muligheder for at aflaste de oprindelige kiler og nye alternativer for lokalisering af arealkrævende friluftsanlæg, der har lagt pres på de bynære landskabsområder.

Note: Læs evt. mere herom i kapitlet om de regionale sammenhænge.

Forlængelsen af Hjortespringkilen omfatter de centrale arealer på Værløse Flyveplads og udgør et helt afgørende forbindelsesområde af regional betydning. Der er med et efterfølgende landsplandirektiv fastlagt en nærmere afgrænsning af bebyggelse og rekreative arealet.

Kommunalreformen overdrog ansvaret for den videre planlægning og realisering af de grønne kiler til kommunerne, som også fik ansvaret for den regionale grønne struktur.

Kommunerne fortsætter det tværkommunale samarbejde om at realisere planerne for de enkelte dele af kilerne og derigennem sikre friluftsliv og opholdsmuligheder og øge kilernes tilgængelighed med sammenhængende stiforløb i hver enkelt kile og på tværs af landskabet.

Den statslige Fingerplan 2007 har på enkelte punkter overtaget planlægningen af det åbne land.

Regionplan 2005

Regionplanen fastsætter en del retningslinjer for udnyttelsen af det åbne land. Der er udpeget interesseområder for biologi, geologi, kulturhistorie, landskab, jordbrug og skovbrug, ligesom der er udpeget regionale friluftsområder og anvist lokaliseringsmuligheder for større fritidsanlæg.

Sektorplanlægning

Kommunens planlægning tilstræber at kombinere og afveje de mange arealinteresser for derigennem at tilgodese såvel naturbeskyttelse, jordbrugsdrift og friluftsliv. Bæredygtighed er et nøgleord, når det gælder udnyttelse af det åbne land. Kommunen ejer selv en stor del af det åbne land, og en betydelig andel drives som økologisk landbrug. Dyreholdet anvendes aktivt i naturplejen, og der arbejdes løbende med naturgenopretning.

For vigtige naturområder, især vådområder og deres nære omgivelser, udarbejdes plejeplaner, der skal sikre, at lokaliteterne beskyttes og plejes som naturområder med et rigt dyre- og planteliv. Plejeplanerne udgør sammen med Grøn Plan og landskabsplanerne grundlaget for styring og udvikling af kommunens åbne land. Planudarbejdelsen sker i dialog med borgere og fredningsmyndigheder.

I forbindelse med udarbejdelsen af Grøn Plan, landskabsplaner, plejeplaner og driftsplaner vurderes kommunens forskellige grønne områder løbende med henblik på landskabspleje og videreudvikling af områderne. Denne form for sektorplanlægning er forudsætningen for at kunne sikre områdernes kvalitet samt en optimal ressourceudnyttelse.

Statslige interesser

Det åbne land er overvejende landzone og ikke bymæssigt bebyggede arealer. Det er et mål i sig selv at friholde landområderne mest muligt for byvækst.

I overensstemmelse med den tidligere regionplanlægning betragtes Fingerbyens grønne kiler og ringe som værende af regional betydning på grund af deres beliggenhed i nærheden af de tætte byområder.

Den grønne struktur omfatter de regionale friluftsområder, Fingerbyens kiler og ringe samt den nye grønne ring og kileforlængelserne og de dele af byområdet, der vurderes til at være en del af det åbne land. Den grønne struktur danner sammen med fingerby- og trafikstrukturen den regionale hovedstruktur.

I planlægningen er det vigtigt at sikre friluftsområdernes nærhed til byområderne med mulighed for offentlig adgang og ophold. Derfor er der udpeget særlige beskyttelsesområder i det åbne land for at tage vare på de særlige interesser for natur- kultur og landskabsværdier. Disse områder skal ses i tæt sammenhæng med de øvrige landskabsområder for tilsammen at give mulighed for rekreative oplevelser i områder af særlig smukke landskaber og rige på natur og kulturhistorie.

Der er i Ballerup Kommune ingen statslige udpegninger af områder med geologiske interesser.

Landområdet

Det har været regionplanlægningens mål at fremme et attraktivt varieret landskabsområde, der fremmer en flersidig arealanvendelse, hvor der er plads til både produktion, natur og rekreation.

De regionale friluftsområder i landområdet fastlægges til friluftsområder med mulighed for opretholdelse af landbrugsmæssig anvendelse, som er forenelig med de rekreative interesser.

Det er specielt aktuelt ved forlængelse af de grønne kiler og en ny grøn ring, hvor der er landbrugsarealer. Store dele af de regionale friluftsområder er også udpeget som beskyttelsesområder, hvis værdier forudsættes beskyttet på grund af deres rekreative oplevelsesværdi.

Produktionserhvervenes udvikling og intensivering har været med til at forringe naturens tilstand. Det er især landbruget der er med til at sætte sit præg på landskabets fysiske og funktionelle udvikling. Afviklingen af tidligere intensivt drevet landbrugsarealer medfører at visse arealer med enge, moser og overdrev forsvinder eller gror til. Det er af afgørende værdi at forvaltningen af de nuværende og tidligere dyrkede arealer sker under hensyntagen til miljø, natur og rekreation for at skabe variation og adgang til spændende naturtyper.

Den 4. grønne ring

Den 4 grønne ring vil supplere de tre eksisterende ringe og binde de grønne kiler sammen på tværs af byfingrene og danne en sammenhængende grøn struktur. Ringen indeholder en principiel linieføring for en regional ringsti, som forbinder områdets landskabs- og naturværdier med arealer undervejs, der indeholder et rekreativt potentiale.

Den nye grønne ring er sammensat af landskabs- natur og kulturværdier så som skove og søer og fredede områder og lavbundsarealer, rekreative anlæg som golfbaner og kolonihaver samt gravområder, der alle repræsenterer muligheder for rekreative oplevelser i ringen. Samtidig indeholder ringen arealer, der kan benyttes til friluftsanlæg, der ikke kan placeres i byen.

Andre steder består ringen af en regional sti gennem landbrugslandet. Der hvor den grønne ring krydser arealreservation til transportkorridor må der nødvendigvis tages hensyn til senere strækningsanlæg i korridoren. Det vil bl.a. forhindre at der ikke kan etableres investeringstunge friluftsanlæg på disse arealer.

Kileforlængelser

Kileforlængelsen forbinder de to gamle kiler: Hjortespringkilen og Vestskovkilen med den nye grønne ring og etablerer en sammenhængende grøn ring, der vil få betydning for hele regionen.

Kileforlængelserne indeholder ligesom ringen både fredninger, natur, landskab, golfbaner o.l. som skal respekteres, men som også kan aflaste de gamle kiler for anlæg til friluftsliv.

Hjortespringkilen er forlænget mellem Værløse og Måløv med de centrale arealer på Flyvestation Værløse. Forsvaret har forladt flyvepladsen, og området kan frigøre et potentiale for arealkrævende friluftsanlæg, der ikke er plads til andre steder i regionen. Kileforlængelsen forbinder det biologiske kerneområde Jonstrup Vang/Søndersø med ringen og vigtige levesteder i Bringe Mose. Forlængelsen omfatter et strøg af mindre overdrev nord for landingsbanen og en stribe vandhuller mellem Søndersø og Jonstrup Å samt det centrale, ubebyggede og måske forurenede område med landingsbaner. Forlængelsen omfatter ikke Sydlejerens bebyggede områder.

Hjortespringkilen skal omfatte de centrale arealer på Værløse Flyveplads og udgøre et helt afgørende forbindelsesområde af regional betydning, midt imellem de højklassede naturområder ved Søndersø, Ganløse Oure og moserne ved Veksø. Imidlertid er den fremtidige afgrænsning af bebyggelse til egentlig bymæssig formål samt rekreative anlæg og arealer ikke afklaret endeligt.

Vestskovkilens forlængelse med spredningskorridoren langs Grønsø Å fra Smørum Golfcenter til Grønsø Mose samt med Vestegnens store moseområder, hvoraf en stor del er omfattet af fredningsforslag. Den nordlige forlængelse tangerer et lokaliseringsområde til friluftsanlæg i Hjortespringskilen. Vestskovskilens forlængelse rummer store væsentlige naturhensyn, men der er også plads til rekreative anlæg.

Regionale friluftsområder: Grønne kiler og ringe

Fingerbyens grønne kiler og grønne ringe ligger op ad de fuldt udbyggede kommuner og har stor betydning som lokale udflugtsområder og som udflugtsområder for hele regionen, med videre forbindelse ud i det åbne land med landskab og naturoplevelser på flere niveauer.

Fingerplanen har vist sig at være en effektiv struktur i bevarelsen af de grønne friluftsområder i nærhed af de tætte byområder. Det er vigtigt at de grønne friluftsområder med kiler og grønne ringe plejes og forbedres med de beskyttelses- og produktionsinteresser, der nødvendigvis må tages hensyn til for at bevare en afvekslende og oplevelsesrig natur.

Der er i hovedstadsplanlægningen der udpeget ti lokaliseringsområder til etablering af friluftsanlæg. Otte er udpeget i de grønne kiler for at efterkomme ønsket om friluftsanlæg i tilknytning til byområderne, heraf ét i Harrestup Ådal og ét i Egedal Kommunes del af kilen mellem Pederstrup og Smørumnedre.

Lokale bynære friluftsområder

Hovedstadsplanlægningen giver mulighed for at kommunerne i byfingrene uden for Fingerbyens grønne kiler og ringe samt ved kommunecentrerne udenfor Fingerbyen kan planlægge for lokale, overvejende almene, ikke-bymæssige friluftsområder og for rekreative stier indenfor en bynær rekreativ zone på ca. 1 km fra bykanten.

I denne zone kan der planlægges for åbne arealer og begrænsede anlæg, der kan indpasses i landområdet som en del af landskabet, men ikke for større bymæssige bygningsanlæg eller bebyggelser som høre hjemme i byområdet. Planlægningen i den bynære zone skal tage hensyn til beskyttelsesinteresserne og lokale landskabstræk.

Der er således åbnet for kommunernes nærmere planlægning af velbeliggende bynære lokale friluftsområder ved større bysamfund.

En samlet konkret planlægning af det bynære landskab og af de nødvendige konkrete lokale friluftsanlæg kan indgå i kommuneplanerne som en forudsætning for, at der kan indpasses større lokale arealer og anlæg til friluftsformål. Disse bynære arealer fastholder landzonestatus, da arealerne ikke skal opfattes som reservation til fremtidige byformål.

Kommunerne kan foretage den nærmere afgrænsning, således at også enkelte konkrete arealer uden for 1 km-zonen medtages, hvis det er planlægningsmæssigt velbegrundet, bl.a. rekreativt og landskabeligt, således at arealerne indgår i en naturlig helhed med den øvrige bynære zone. Arealerne skal dog ligge inden for en let overkommelig daglig gang- og cykel afstand for at sikre tilknytningen til byområdet.

Kravet om en samlet planlægning for lokale bynære friluftsområder betyder, at der i tilfælde af ønsker om placering af enkelte friluftsanlæg skal ske en stillingtagen til hele landskabet langs hele den del af bykanten, som anlægget ligger ved og som kan påvirkes. Den samlede planlægning skal sikre, at landskabet værdier bevares, og at anlægget indpasses i en landskabelig bymæssig helhed efter en samlet strategi og ikke kun som enkeltvis anlæg.

Som udgangspunkt er retningslinierne for de lokale bynære friluftsområder ikke mindre restriktive end retningslinierne for det øvrige åbne land. Hensigten er at fastholde en klar grænse mellem by og land og samtidig planlægge en grøn overgang med skovplantning, friluftsanlæg og stier, der tager hensyn til områdets beskyttelsesinteresser. Intentionen er således ikke en udbygning

med friluftsanlæg, der hører hjemme i byen, og som reelt flytter byranden længere ud i det åbne land. Det vurderes, at bynære friluftsområder yderst i Fingerbyen først og fremmest har lokal interesse.

Skovrejsning

Der er i Ballerup Kommmune, i den sydligste del af Harrestrup Ådal, udpeget et nyt skovrejsningsområde. Skovrejsniingsområdet er sammenfaldende med en ny udpegning af et værdifuldt landskab. Ved plantning af skov indenfor skovrejsningsområdet, vil der i valg af træer og strukturen de plantes i, blive taget hensyn til de landskabelige værdier, således at de to værdier kommer til at komplimentere hinanden.

Natur og miljø

3 4

Redegørelse om naturbeskyttelse

Ballerup Kommune har efter kommunalreformen overtaget ansvaret for planlægningen af det åbne land. Kravene til hvorledes dette skal gøres findes i Planloven.

Inden Ballerup Kommune overtog dette ansvar, lå det hos Hovedstadens Udviklingsråd (HUR). HUR udarbejdede Regionplan 2005, hvori der var udpeget områder med forskellige beskyttelses- og anvendelsesinteresser. Hertil var der angivet særlige retningslinjer for beskyttelsesinteresserne og arealanvendelsen inden for de pågældende udpegninger.

Kommunen har som led i forarbejderne til kommuneplanforslaget gennemgået og kvalitetssikret de retningslinier, vi med Kommuneplan 2009 overtog fra regionplanlægningen.

På baggrund af lokalkendskabet og ønsket om at sikre et bedre grundlag for kommunens landzoneadministration er retningsliniebestemmelserne og de tilhørende udpegninger gennemgået kritisk. Udpegningerne af områder med landskabsinteresser er udvidet markant og suppleret med et antal områder med potentiel interesse.

Retningslinierne for de udpegede områder med naturbeskyttelsesinteresser er redigeret og tilpasset de begreber, der nu anvendes i Naturstyrelsens rapport om de statslige interesser i kommuneplanlægningen.

Fingerplanen har som landsplandirektiv fortsat en overordnet rolle for planlægningen af det åbne land.

Redegørelse om vandløb og søer

Ballerup Kommune har påbegyndt udarbejdelsen af nye regulativer i henhold til lov om vandløb for vandløbene i kommunen.

Dels er administrationen af vandløbene ændret med strukturreformen og en række af de eksisterende regulativer er utidssvarende. De nye vandløbsregulativer skal bl.a. sikre en miljøvenlig vedligeholdelse af vandløbene.

Redegørelse om grundvandsbeskyttelse

Den statslige grundvandskortlægning for de vandoplande, som omfatter Ballerup Kommune er endnu ikke afsluttet. Kortlægningen af Smørum-Ballerup oplandet forventes afsluttet i 2014 og Herlev-Glostrup oplandet i 2015.

De statslige vandplaner for 2010-2015 foreligger heller ikke. Det var forventet, at de ville foreligge forud for udarbejdelsen af forslaget til Kommuneplan 2013, således at de hidtidige retningslinier fra Regionplan 2005 kunne erstattes af opdaterede regler i vandplanerne.

Af formelle juridiske årsager har vandplanerne imidlertid ikke kunnet godkendes, hvorfor de hidtidige retningslinier nødvendigvis må fastholdes.

Naturstyrelsen har vurderet, at der på baggrund af de manglende vandplaner er behov for en formelt juridisk udpegning af områder med særlige drikkevandsinteresser, områder med drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder og indsatsområder. Naturstyrelsen har derfor udarbejdet BEK nr. 1265, Bekendtgørelse om udpegning og administration mv. af drikkevandsressourcer, som trådte i kraft den 11. november 2013. Et udkast til bekendtgørelsen har været i offentlig høring fra 30. juli til 24. september 2013.

Med denne bekendtgørelse ophæves retningslinierne 4.3.8, 4.3.9, 5.1.10, 5.1.11, 5.1.13, 5.1.16-18, 5.1.20-23 og 5.2.4 i HUR's Regionplan 2005 og erstattes af bekendtgørelsens §§ 3 og 4, som er enslydende med de statslige vandplaners retningslinier 40 og 41.

Bekendtgørelsen skal være gældende indtil statens vandplaner 2010-2015 foreligger.

Disse vandplaner er nu i offentlig høring til den 23. december 2013. Derfor kan de endelige vandplaner muligvis foreligge medio 2014.

Hovedreglen for byudvikling er, at OSD-områder og indvindingsoplande så vidt mulig bør friholdes for byudvikling og anden ændret arealanvendelse. Det forekommer dog vanskeligt her i hovedstadsområdet, hvor udbyggede bydele allerede ligger ovenpå de udpegede områder.

Områdeinddelingen har bl.a. betydning for Regionens prioritering af hvilke steder, der skal renses op efter registrerede forureninger.

Hele Ballerup Kommune er gennem den overordnede planlægning udpeget som område med drikkevandsinteresser, hvor der er skærpede vilkår for etablering af grundvandstruende aktiviteter. Hovedparten er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og kun det nordøstlige hjørne omkring Lautrupgård har status som område af generel interesse (OD).

Der er i den eksisterende planlægning udpeget enkelte, mindre områder som nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). Disse nitratsårbare områder er i indsatsplanen for grundvandsbeskyttelsen i Søndersø Indsatsområde defineret som arealer på jordoverfladen, hvor nitrat kan udvaskes fra rodzonen til det primære grundvandsmagasin. På baggrund af parametrene lerlagstykkelse, vandtype og infiltration er der beregnet et indeks for sårbarheden i tre kategorier: Sårbar, mindre sårbar og beskyttet.

Det er kun en meget lille del af de nitratsårbare områder omkring Ballerup, der omfatter landbrugsjorde, hvor der udbringes kvælstof. De sårbare områder findes hovedsagelig inden for arealtyperne vej, skov, vådområder samt lav bebyggelse. Konkret drejer det sig om fire, mindre lokaliteter: Ved Bøndermosen i Egebjerg, ved krydset mellem statsvejen Ballerup Byvej og Jonstrupvej, ved Ballerup Byvej mellem Rådhuset og Toms-grunden samt i motorvejstraceet syd for haveforeningen Hestholm, hvor 2. etape af Frederikssundsmotorvejen er under anlæg.

NFI-områder bør friholdes for byudvikling, men bortset fra sidstnævnte ligger de udpegede lokaliteter i byzone og er som sådan allerede udbyggede. I forbindelse med en eventuel fremtidig bebyggelse på Toms-grundens vestlige ende vil størstedelen af det udpegede område skulle benyttes til støjvold langs Ballerup Byvej.

Selve kildepladserne i kommunen med de nære områder omkring den regionale og lokale vandindvindings boringer nyder særlig beskyttelse.

Af hensyn til natur- og kulturværdierne er flere områder, bl.a. et større område omkring Måløvkilen, beskyttet mod vandindvinding.

I forhold til Kommuneplan 2009 ændres der med Forslag til Kommuneplan 2013 for arealanvendelsen på tre grunde:

- Den nordlige del af Hyldhøj-grunden vest for Måløv
- Atlas-grunden i Ballerup Syd
- Den vestlige del af Toms-grunden i Ballerup Midt.

Arealanvendelsen ændres fra erhvervs- til boligformål.

De tre grunde ligger i OSD, men ingen af dem ligger i indvindingsoplande for alm. vandforsyning.

Grundene ligger i vandopland Smørum-Ballerup, som efter statens planlægning først forventes kortlagt i 2014. Indtil da skal hele vandoplandet, efter Naturstyrelsens beslutning, betragtes som et NFI-område. Det bemærkes dog, at den kortlægning, som allerede er gennemført af statens konsulent (COWI, 2010), viser, at grundene ikke ligger i NFI-områder.

Ballerup Kommune vurderer, at den nye arealanvendelse på de tre grunde vil være mindre grundvandstruende end de anvendelser, som er fastsat i den eksisterende Kommuneplan 2009.

Den ændrede byudvikling på grundene er derfor omfattet af Liste 1 ”Tilladelsesliste” i Bilag 1 til ”Statslig udmelding til vandplanernes retningslinier 40 og 41”, oktober 2012, pkt. 5: Liste over placering af forskellige former for byudvikling i forhold til grundvandsinteresser.

Boliger er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelige oplag eller anvendelse af mobile forureningskomponenter.

Den ændrede arealanvendelse indebærer, at bebyggelsesprocenten for de 3 grunde bliver reduceret. Det indebærer, at de nye boligområder får større arealer fri for belægninger end den eksisterende fastlagte erhvervsanvendelse. Den nye arealanvendelse vil derfor indebærer, at grundvandsdannelsen øges.

Det vurderes, at en regelret anvendelse af kemikalier til husholdningsbrug og pesticider i boligområder på disse grunde indebærer mindre mængder af mobile forureningskomponenter på arealet end de mængder, som den nuværende arealanvendelse giver mulighed for. Det vil al andet lige

indebære mindre risiko for spild og utilsigtet udslip, som kan forurene grundvandet.

Det forudsættes, at de frie arealer i boligområdet er udlagt som græsplæner, bede eller køkkenhaver der kan omsætte godkendte pesticider, som anvendes i regelrette mængder.

Ballerup Kommune er medlem af Green Cities, som er et samarbejde mellem en række kommuner, der bl.a. har en forpligtende målsætning om at boringsnære områder og grundvandsdannende oplande skal beskyttes. Det indebærer bl.a. at der ikke anvendes pesticider på landbrugsjord og kommunale arealer i Ballerup.

I kommunens lokalplanlægning indarbejdes grænser for omfanget af belagte arealer og der stilles krav om anvendelse af permeable belægninger. Endvidere indarbejdes forskellige LAR-løsninger med henblik på at opsamle, forsinke eller nedsive regnvandet i videst mulige omfang. Disse tiltag medvirker til at øge grundvandsdannelsen.

Hyldhøj-grunden

Grunden er beliggende nord for Måløv Byvej og vest for Jungshøjvej. Området er i Kommuneplan 2009 et stationsnært erhvervsområde 7.E9. Anvendelsen er fastlagt til større administrationsvirksomheder, med tilknyttede lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed, laboratorier samt værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed.

I Forslag til Kommuneplan 2013 udlægges den nordlige 2/3 af dette område som boligområde 7.B1, med etageboliger, tæt-lave boliger eller parcelhuse. Bebyggelsesprocenten på området under et planlægges øget fra 50 til 60 %. Det er imidlertid kun for etageboliger i 3-4 etager, at bebyggelsesprocenten lokalt vil kunne øges. For den del af arealet, der bebygges med parcelhuse eller tæt/lav boligbebyggelse, må bebyggelsesprocenten ikke overskride 30 / 45 %.

Atlas-grunden

Grunden er afgrænset af Baltorpvej mod syd, Baltorpbakken mod vest samt erhvervsejendommene på Baltorpbakken og Telegrafvej mod henholdsvis nord og øst. Området er i Kommuneplan 2009 et stationsnært erhvervsområde 4 E2. Anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål, større fremstillingsvirksomhed m.v.

I Forslag til Kommuneplan 2013 udlægges grunden til boligområde 4.B16 med parcelhuse og tæt-lave boliger. Bebyggelsesprocenten på området under et planlægges reduceret fra 70 til 40 %.

Toms-grunden

Grunden er afgrænset af Ballerup Byvej mod syd, boligområdet ved Skovvej og Digterparken mod henholdsvis vest og nord samt virksomheden Toms mod øst. Området er den vestlige del af det område, som i Kommuneplan 2009 er et stationsnært erhvervsområde 3.E1. Anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål, større fremstillingsvirksomhed m.v. med en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

I Forslag til Kommuneplan 2013 udlægges den vestlige tredjedel af område 3.E1 til boligområde 3.B12. Bebyggelsen skal opføres som fritliggende parcelhuse og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %.

Der skal efter rammebestemmelserne fastsættes bestemmelser om støjbeskyttelse i forhold til Ballerup Byvej. I lokalplanlægningen vil blive fastlagt, at støjbeskyttelsen skal udføres som en støjvold, der anlægges på den sydligste fjerdel af grunden langs Ballerup Byvej og samtidig udformes, således at eksisterende beplantning og vådområder integreres i støjvolden.

Denne del af grunden var efter kortlægningen i Regionplan 2005 et NFI-område. På dette område anlægges støjvolden og det vil blive tilstræbt, at det med bygherren aftales, at den skal drives uden anvendelse af gødningsstoffer og pesticider.

Redegørelse om drikkevand

Ballerup Kommune er både vandforsyningsmyndighed og leverandør af vand gennem det kommunale forsyningsselskab Forsyning Ballerup.

Som vandforsyningsmyndighed er det kommunens opgave at give tilladelser til indvinding af grundvand fra boringer i Ballerup Kommune.

Kommunen skal derfor give indvindingstilladelser til såvel kommunens egen vandindvinding som til den regionale vandindvinding, der udføres af HOFOR - et regionalt forsyningsselskab dannet af Københavns Energi og forsyningsselskaberne i en række kommuner i hovedstadsområdet. Forsyning Ballerup er ikke medlem, men har observationsstatus.

Grundlaget herfor er statens vandplanlægning, der forventes at fastlægge, hvor meget grundvand, der må indvindes i de enkelte indvindingsoplande. Det var forventet, at statens vandplaner for 2010-2015 ville foreligge forud for udarbejdelsen af forslaget til Kommuneplan 2013, således at de hidtidige retningslinier fra Regionplan 2005 kunne erstattes af opdaterede regler i vandplanerne.

Af formelle juridiske årsager har vandplanerne imidlertid ikke kunnet godkendes, hvorfor de hidtidige retningslinier nødvendigvis må fastholdes.

Naturstyrelsen har vurderet, at der på baggrund af de manglende vandplaner er behov for en formelt juridisk udpegning af områder med særlige drikkevandsinteresser, områder med drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder og indsatsområder. Naturstyrelsen har derfor udarbejdet BEK nr. 1265, Bekendtgørelse om udpegning og administration mv. af drikkevandsressourcer, som trådte i kraft den 11. november 2013. Et udkast til bekendtgørelsen har været i offentlig høring fra 30. juli til 24. september 2013.

Med denne bekendtgørelse ophæves retningslinierne 4.3.8, 4.3.9, 5.1.10, 5.1.11, 5.1.13, 5.1.16-18, 5.1.20-23 og 5.2.4 i HUR's Regionplan 2005 og erstattes af bekendtgørelsens §§ 3 og 4, som er enslydende med de statslige vandplaners retningslinier 40 og 41.

Bekendtgørelsen skal være gældende indtil statens vandplaner 2010-2015 foreligger.

Disse vandplaner er nu i offentlig høring til den 23. december 2013. Derfor kan de endelige vandplaner muligvis foreligge medio 2014.

Tilladelserne til de fleste større indvindinger i landet, herunder såvel Forsyning Ballerups som HOFOR's indvindinger, udløb i 2010. De kommuner, hvor indvindingsboringerne er lokaliseret, skal derfor give nye indvindingstilladelser.

Blandt de forhold, som kommunerne skal vurdere i tilknytning til de nye indvindingstilladelser er fordelingen af indvindingsmængderne mellem det regionale og det kommunale indvindingsselskab.

Indvinding af grundvand er omfattet af bestemmelserne om Vurdering af Virkningerne på Miljøet - VVM. Derfor skal der forud for meddelelse af en ny indvindingstilladelse foretages en vurdering af indvindingen i relation til disse bestemmelser. Som hovedregel er dette er kommunernes opgave for de kommunale indvindinger og statens opgave for HOFOR's regionale

indvinding.

Vandforsyningen i Ballerup Kommune er baseret på Vandforsyningsplan 2002-2010. Under indtryk af den lovmæssige og organisatoriske udvikling skal denne plan fornyes snarest muligt.

Vandforsyningsplanen skal beskrive den lokale vandindvinding, forsyningsområdets ledningsnet, prognoser for forbrugsudviklingen samt planer for udbygningen af forsyningsanlæggenes kapacitet.

Den kommunale vandforsyning dækker, med undtagelse af nogle få yderdistrikter og Måløvhøjkvarteret, der har et privat fællesvandværk, hele Ballerup Kommune samt Smørumnedreområdet i Egedal Kommune.

Forsyning Ballerup leverer ca. 3,5 millioner m3 drikkevand om året til husholdningsformål, erhverv og institutioner. Heraf leveres ca. 350.000 m3 til forbrugere Egedal Kommune.

Ca. halvdelen af de 3,5 millioner m3 (ca. 1,8 millioner m3) oppumpes fra egne boringer til egne vandværker. Resten købes af HOFOR.

Forsyning Ballerup indvinder grundvand til fem vandværker. De fire ligger i Ballerup Kommune og det femte i Smørum i Egedal Kommune. Sagsbehandlingen vedr. fornyelsen af disse indvindingstilladelser og en forudgående behandling i relation til VVM-regelsættet er endnu ikke påbegyndt, idet der endnu ikke foreligger en ansøgning.

HOFOR indvinder ca. 50 millioner m3 fra 27 kommuner, heraf ca. 2,2 millioner m3 grundvand fra boringer i Ballerup Kommune. Det vand, som HOFOR leverer til Ballerup kommer fra Islevbro og Søndersø Vandværker og aftages fra HOFOR's pumpestationer ved Skovvej og Hanevad.

Sagsbehandlingen vedr. fornyelsen af HOFOR's indvindingstilladelser er endnu ikke påbegyndt, men Naturstyrelsen har i et par år arbejdet med miljøvurderingen af denne regionale indvinding.

Senest har Forslag til Kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse været udsendt i offentlig høring fra 1.juli til 27. september 2013.

Kommuneplantillægget omfatter bl.a. en retningslinie, som fastlægger de mængder af grundvand, som HOFOR skal have tilladelse til at indvinde fra hver enkelt kildeplads.

Disse mængder omfatter dels den mængde, som HOFOR leverer under normale driftsbetingelser, men også en overkapacitet, som kan anvendes i tilfælde af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, tekniske uheld, forureninger eller andet. Det er imidlertid ikke klart på hvilken måde de kommunale indvindinger med en tilsvarende overkapacitet er med i de beregninger, som lægges til grund for ovennævnte indvindinger til HOFOR. Dette har kommunen påpeget i et høringssvar til Naturstyrelsen.

Det endelige kommuneplantillæg vil være gældende, indtil Naturstyrelsen finder anledning til at ændre det, og når det foreligger skal kommunerne skal blot tage det til efterretning. På grund af denne sags særlige karakter får kommunerne dog lejlighed til at udtale sig om det endelige kommuneplantillæg inden Naturstyrelsen offentliggør det. Det forventes at ske i midten af 2014, når statens vandplaner forventes at være vedtaget.

Forbrugernes øgede bevidsthed bevirker, at vandforbruget falder, men det er stadig vigtigt at vedligeholde ledningsnettet for at minimere spild. På baggrund af en detaljeret registrering foregår der løbende udskiftning af forældede ledningstyper. Ved Måløv Renseanlæg ligger informationscentret

„Vandspejlet“, som fortæller om vandets kredsløb og mulighederne for vandbesparelser.

Den omfattende vandindvinding i hovedstadsområdet påvirker tilstanden i vandløb og søer, med uheldige konsekvenser for såvel faunaen som friluftslivet. Gennem voksende krav til lokal nedsivning af regnvand, og gennem projekter for genopretning af naturen omkring vådområder og langs vandløb, søger Kommunen at øge grundvandsdannelsen.

Redegørelse om spildevand

Afledningsforholdene for spildevand og overfladevand og rensetekniske foranstaltninger er fastlagt i kommunens spildevandsplan. En revision af den hidtidige spildevandsplan er sat i gang i foråret 2013.

Alle bolig-, center- og erhvervsområder er kloakeret. Størstedelen er separatkloakeret, dvs. med særskilt bortledning af spildevand og regnvand.

Spildevand fra kommunens sydøstlige områder ledes til renseanlægget Spildevandscenter Avedøre, som har udledning af renset spildevand til Køge Bugt. Spildevandet fra kommunens nordvestlige områder ledes til Måløv Renseanlæg, som har udledning til Roskilde Fjord via Værebro Å. Måløv Renseanlæg er dimensioneret for et opland på 70.000 personer og renser spildevand fra Ballerup, Egedal, Herlev og Furesø Kommuner.

Enkeltbeliggende ejendomme har typisk udledning af spildevand via septiktanke til nedsivning eller samletanke med senere bortkørsel til renseanlæg.

Regnvand fra afvanding af veje og bygninger ledes efter passage gennem sandfang og olieudskiller til Harrestrup Å, Værebro Å eller Råmose Å. Undervejs løber vandet gennem en eller flere af kommunens mange større eller mindre søer. Ved at lede vandet væk på en naturlig måde gennem søer og vandløb opnår kommunen dels en bedre natur- og vandløbskvalitet, dels at der sker en øget nedsivning til grundvandet, hvorved vi sikres fremtidigt rent drikkevand. Vandkvaliteten er sammen med vandløbenes fysiske form afgørende for, at kommunen kan fastholde og forbedre livsmulighederne for planter og dyr i et varieret og spændende landskab. Herved sikres det også, at der skabes rekreative muligheder og naturoplevelser for kommunens borgere.

Redegørelse om energi- og varmeforsyning

Varmeforsyningen tilsigter at fremme fjernvarmeforsyningen, hvor der er samfundsøkonomisk fordelagtigt.

Etageboliger, institutioner og erhvervsområderne i Skovlunde og Ballerup vil kunne aftage overskudsvarme fra I/S Vestforbrænding.

En udbygning af fjernvarmenettet planlægges til at omfatte etageboliger, institutioner og erhvervsområderne i Måløv og Egebjerg.

De øvrige byområder, fortrinsvis med ét-etages huse, og enkelte mindre etageområder er forsynet med et distributionsnet, hvorfra ejendommene kan aftage naturgas. Gassen leveres af HMN.

Den nationale naturgastransmissionsledning passerer kommunen i transportkorridoren. Ved regulatorstationen i Sørup overføres gassen til det regionale fordelingsnet. Ledninger med højt tryk er anlagt langs Frederikssundsvej og Ring 4. En del af energiforsyningen foregår på lokale kraftvarmeværker, som kombinerer varmeforsyning og elproduktion. Eksempler herpå er Lundegården, Egebjerggård, Østerhøj samt Jonstruplejren. Disse værker indgår eller kan indgå som spidslastcentraler i fjernvarmeudbygningen i kommunen.

I de tyndtbebyggede landzoneområder, der ikke er omfattet af varmeplanen, vil der stadig forekomme individuel opvarmning. I disse områder kan det være samfundsøkonomisk fordelagtigt at fremme alternative energiformer.

Alternative energiformer kan være fordelagtige som erstatning eller supplement til et af de kollektive systemer (naturgas og el) samt olie. Det mest anvendte er jordvarme- og varmepumpeanlæg, som oftest anvendes som erstatning/ supplement til naturgas- eller olieopvarmning. Solvarmeanlæg anvendes bl.a. i bebyggelsen Skotteparken og på flere af kommunens plejehjem og andre institutioner.

På grund af afstandskrav til boliger mv. har der ikke kunnet findes egnede områder til placering af store møller. Det åbne land hvor møllerne potentielt kunne opstilles er enten grønne kiler, transportkorridor eller muligt fremtidigt byudviklingsområde.

Der har hidtil kun været få ønsker om opstilling af husstandmøller. Det er kommunens vurdering, at de lokale vindforhold ikke taler for, at området er egnet til husstandsmøller. Men kommunalbestyrelsen vil se positivt på konkrete ansøgninger om mindre møller. Tilladelser vil dog kun kunne opnås, hvis en række sikkerhedsmæssige, miljømæssige og visuelle krav kan opfyldes.

Det største (økologiske) jordbrug i kommunen: Grantoftegård har sammen med andre af egnens større bedrifter, og i dialog med Naturstyrelsens Biogassekretariat, drøftet mulighederne for etablering af et lokalt biogasanlæg. Der peges på den baggrund på bedre lokaliteter i andre kommuner.

Der er efter Kommunens vurdering ingen steder, som opfylder afstandskravene til samlet bebyggelse. Lokaliteter i tilknytning til Måløv Renseanlæg og naturgastransmissionsledningen i transportkorridoren har været undersøgt.

Antallet af lokale DE fra Grantoftegård, rideskolen og private hesteejere - er forsvindende lille (< 250). Der er meget få producenter. Vores største landbrug har større interesser i biomasse end dyrehold.

Kommunens elforsyning varetages af DONG Energy.

For at mindske elforbruget og dermed reducere CO2 udledningen i kommunen undersøges muligheden for fjernkøling/ fjernvarmekøling med fjernvarme fra Vestforbrænding I/S. I første omgang undersøges området ved Lautrupparken samt Ballerup Rådhus.

Som led i en større omlægning af el-forsyningsstrukturen i hele hovedstadsområdet er alle master og luftledninger i kommunen blevet fjernet og erstattet af jordkabler på 132 eller 400 kV. Det drejer sig om 16 km. De tre større transformerstationer er bibeholdt.

Redegørelse om trafikstøj

Ballerup kommune har foretaget en fornyet kortlægning af støj fra veje i kommunen i 2012. Den viser, at der på grundlag af Støjhandlingsplanen 2008-2013 er sket en beskeden reduktion af antallet af støjbelastede personer og boliger. Reduktionen skyldes forskellige støjdæmpende tiltag, primært udlægning af støjreducerende asfaltbelægninger og nedsættelse af hastigheden. Men der er fortsat et betydeligt antal boliger plaget af væsentlige støjgener på grund af trafikken, og det er bilerne, som er den væsentligste støjkilde.

Kortet illustrerer med forskellige farver støjniveauet i 1,5 meters højde. Støjen er vist som et døgngennemsnit, hvor støjen om natten vægtes mere end støj om dagen.

Områder med støjniveau i mellem 70 og 75 dB(A) er lilla.

Områder med støjniveau i mellem 55 og 60 dB(A) er gule.

Hovedparten af de mest støjbelastede boliger er beliggende langs de overordnede veje, hvor det er staten, som er ansvarlig for støjniveauet i omgivelserne. Langs disse veje har der i en årrække været en målrettet indsats for at støjskærme boliger.

Men figuren viser, at der også er støjproblemer langs de kommunale veje.

Med den nye Støjhandlingsplan 2013-2018 er udgivet et Idekatalog, om hvad der kan gøres på de 12 mest støjbelastede kommunale vejstrækninger.

Affald

Kommunen er ifølge lovgivningen forpligtet til at udarbejde en kommunal affaldsplan (affaldshåndteringsplan), der skal revideres hvert 6. år. Den gældende affaldsplan indeholder rammerne for Ballerup Kommunes affaldsplanlægning 2013-2024, men med særlig fokus på de første 6 år.

Affaldsplanen bliver brugt i kommunens hverdag, som et styrings- og planlægningsværktøj.

Den udstikker de mål, som vi vil arbejde for på affaldsområdet frem til 2018.

Affaldsplanen består af en hoveddel og en kortlægningsdel. Hoveddelen præsenterer Kommunalbestyrelsens mål, de prioriterede indsatsområder og en række konkrete initiativer, som kommunen vil iværksætte de første 6 år. Kortlægningsdelen rummer en kortlægning af og prognose for affaldsmængderne.

Hele planen kan findes på www.ballerup-affaldsweb.dk

Affaldsplanen 2013-2018 tager udgangspunkt i en vision om bedre udnyttelse af ressourcerne i affaldet. Ballerup Kommune har 3 konkrete mål på affaldsområdet i den kommende planperiode.

1. Ressourcerne skal ud af affaldet
2. Problemstofferne skal ud af affaldet
3. Kommunikation skaber handling

Under de enkelte mål er udvalgt et antal indsatsområder. Et indsatsområde er et mere konkret bud på, hvilke problemstillinger vi ønsker at løse i den kommende planperiode, og derved en prioritering af kommunens ressourcer.

En del af aktiviteterne tænkes gennemført i samarbejde med bl.a. interessegrupper, virksomheder, boligorganisationer og andre, som kan være relevante at inddrage i et samarbejde.

Gennem et styrket samarbejde og videndeling med de øvrige kommuner i Vestforbrændings opland, vil Ballerup Kommune forbedre kvaliteten af vores affaldsordninger og vælge nye tiltag, som kommunen skal arbejde med i løbet af planperioden. Denne videndeling vil ske via en fælles vidensplatform. Der lægges vægt på, at gennemføre indsatser der henvender sig til 3 overordnede målgrupper, så information og ordninger skræddersys til den relevante målgruppe.

I det enkelte indsatsområde er markeret hvilken målgruppe, som indsatsen primært retter sig mod:

- Husholdninger
- Virksomheder
- Kommunen som virksomhed

Ballerup Kommune har igennem indførelsen af miljøledelsessystemet i de kommunale enheder fokus på affaldsområdet i egne institutioner. I planperioden vil indsatsen fortsat være i fokus, da der er et stort potentiale i at gå forrest og vise andre virksomheder, hvordan man med miljø og ressourcer for øje bedst håndterer sit affald.

Finansieringen af initiativer under indsatsområderne varierer. De initiativer,

der ikke er udgiftstunge, vil indgå i det almindelige driftsbudget. Større initiativer, der ikke kan rummes indenfor den almindelige budgetramme, vil blive særskilt budgetteret. Det kan fx være implementering af nye affaldsordninger eller gennemførelse af større ændringer i eksisterende ordninger, udvidelse af genbrugsstation m.v.

Udgifterne til fællesinitiativer, hvor Vestforbrænding er tovholder, indgår i kommunens budget for affaldsområdet via betaling af den årlig A-takst til I/S Vestforbrænding.

Redegørelse om virksomheder og miljøkrav

Virksomhederne i kommunen ligger hovedsageligt i områder, der er udlagt til erhvervsformål af forskellig art. I grove træk kan der for erhvervsområder skelnes mellem de områder, der er udlagt til administrationsvirksomhed (kontor, handel, service m.v.), og de områder der er udlagt til egentlig fremstillingsvirksomhed m.v.

Placering af nye virksomheder der kan give anledning til forurening skal ske på et sådant sted, at faren for forurening begrænses mest muligt. Inden for kildepladszonerne må der som udgangspunkt ikke placeres særligt grundvandstruende virksomheder eller de kan kun etableres på skærpede vilkår.

Inden for de senere år har Kommunen oplevet en stigning i antallet af administrationsvirksomheder, som primært lokaliserer sig i de nye erhvervsområder. Men der er også en tendens til, at edb-virksomheder og lignende serviceerhverv flytter ind i erhvervsområder, der er udlagt til fremstillingsvirksomhed m.v. Herved kan der let opstå nabokonflikter, idet de moderne serviceerhverv, som ikke selv belaster nærmiljøet, kan føle sig generet af fx støv og støj fra en produktionsvirksomhed eller et værksted.

Reguleringen af virksomheders miljøforhold har gennem årene udviklet sig meget fra primært at handle om fortynding (højere skorstene og ”længere” kloakrør) og rensning, til i dag også at tage udgangspunkt i mulighederne for renere teknologi, begrænsning af råvarer og ressourcer, miljøstyring mv.

Virksomhedernes miljøforhold reguleres individuelt efter bestemmelserne i miljøloven og tilsynene udføres med baggrund i principperne om det differentierede miljøtilsyn.

Alt efter virksomhedens art og beliggenhed kan der stilles der krav om afstande til omgivelserne, og der fastsættes grænser for støj samt for udledning af stoffer med spildevandet og til luften. Hertil kommer krav til virksomhedernes sortering, opbevaring og bortskaffelse af affald, herunder farligt affald samt sikring mod jord- og grundvandsforurening.

I miljøarbejdet lægges der i dag vægt på, at der ikke alene sker en kontrol af, om virksomhederne overholder gældende lovgivning. En god dialog med virksomheden samt information og vejledning om renere teknologi, forebyggende tiltag, miljøstyring og lignende er en væsentlig del af arbejdet med at motivere virksomhederne til at gå et skridt videre med miljøindsatsen. En indsats der er særlig nødvendig i lyset af de nationale og globale miljøproblemer. Kommunen har etableret et klimanetværk for erhvervsvirksomheder.

Lokaltrafik

3 4

Redegørelse om stinettet

Adskillelsen af de bløde trafikanter fra bilerne, er primært sket af sikkerhedsmæssige hensyn. For den sårbare trafikant giver separationen stor sikkerhed ved færdsel ad strækninger, der ellers kunne give anledning til trafikal usikkerhed. Adskillelsen har været udformet på en måde, så de bløde og de hårde trafikanter ofte har haft hver deres system. Med stier i eget tracé, og med stiunderføringer gennem tunneler, der sikrer at krydsninger sker ude af niveau, er risikoen for farlige kollisioner mindsket. Modellen har haft en stor betydning for opbyggelsen af et trafiksikkert miljø for de bløde trafikanter. Til gengæld har det betydet en del øde og svagt belyste stistrækninger, hvor folk ikke altid har været trygge ved at færdes og opholde sig uden for dagtimerne.

Ved fremtidige projekter for omdannelse af bymæssige områder vil Kommunen søge at omlægge eksisterende, dobbeltrettede cykel-/gangstier til traditionelle fortove og cykelstier langs vejene. Hensigten er, at mindske usikkerheden blandt bilister, cyklister og fodgængere om oversigts- og vigepligtsforhold.

Ud fra målet om at flytte mere trafik fra privatbiler over til den kollektive trafik og cyklerne deltager Ballerup Kommune i samarbejdet om etablering af et net af cykel-superstier, det vil sige højklassede cykelstier specielt til brug for den daglige trafik mellem bolig og arbejdssted på tværs af kommunegrænserne.

Redegørelse om vejnettet

Efter den seneste vejreform blev mange statslige landeveje overdraget til de daværende amter. Anderledes gik det imidlertid i hovedstadsregionen, hvor Vejdirektoratet som det eneste sted i landet overtog amtsvejen Frederikssundsvej fra Ring 4 mod vest i erkendelse af den manglende motorvejsbetjening i Frederikssund-fingeren.

Når 2. etape af motorvejen syd om Ballerup står færdig i 2015, er det meningen, at Ballerup Kommune overtager den del af Frederikssundsvej, der ligger mellem Toms-krydset ved Ring 4 og Knardrupvej ved Kildedal Station. Vejdirektoratet beholder fortsat den resterende strækning af Måløv Byvej til kommunegrænsen ved Værebro Å og overtager samtidig Kildedalsvej, der passerer under jernbanen og som motortrafikvej mod syd fører til motorvejen.

Ballerup Kommune afventer spændt resultaterne af Trængselskommissionens arbejde.

I kommissionens idékatalog fra januar 2013 oplistes en lang række store og små initiativer, som på kortere eller længere sigt vil kunne afhjælpe de trafikale fremkommelighedsproblemer rundt om i regionen og forhåbentlig samtidig bidrage til at mindske trafikkens miljøbelastning.

I efteråret 2013 skal også Transportministeriets strategiske analyser af fremtidens store trafikinvesteringer offentliggøres. Blandt de undersøgte projekter er en havnetunnel i København, udbygningen af Ring 4 og etablering af Ring 5 - en ny ringforbindelse vest om hovedstaden. Begge de sidstnævnte emner kan få væsentlig indvirkning på trafikbelastning og byudvikling i Ballerup Kommune.

MILJØVURDERING

Ballerup Kommune har gennemført en miljøvurdering af Forslag til Kommuneplan 2013, i overensstemmelse med Lov om Miljøvurdering af planer og programmer.

Kommuneplan 2013 er en revision af Kommuneplan 2009.

Miljøvurderingen omfatter derfor kun de væsentligste ændringer i den nye kommuneplan i forhold til Kommuneplan 2009. Den øvrige del af Kommuneplan 2013 er allerede miljøvurderet i Miljøvurdering af Kommuneplan 2009.

Ikke teknisk resumé

Miljøvurderingen af Forslag til Kommuneplan 2013 omfatter kun 16 ændringer i den nye kommuneplan i forhold til Kommuneplan 2009.

Der er foretaget en indledende høring af berørte myndigheder, som i dette tilfælde er kommunens øvrige myndighedsenheder, om miljøvurderingens afgrænsning i form af emner og miljøparametre.

For hver af de 16 ændringer er der udarbejdet en redegørelse i overensstemmelse med miljøvurderingslovens bilag 1, i det omfang det er relevant for de enkelte ændringer.

For alle ændringerne gælder, at der skal foretages en videregående planlægning og projektudvikling, før planerne kan realiseres, og det er først i denne forbindelse, at der kan foretages en detaljeret vurdering af de miljømæssige konsekvenser.

Konklusion

Det er generelt, at alle ændringerne overordnet set vil have en positiv indvirkning på miljøet, men at der i nærområdet, hvor ændringerne vil blive gennemført kan forekomme miljømæssig negativ indvirkning. Vurdering heraf og beskrivelse af foranstaltninger for at undgå eller reducere påvirkningerne kan først gennemføres når de konkrete planer og projekter miljøvurderes.

Ændringer i forhold til Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2013 ændres der ikke på den nuværende afgrænsning mellem by og land, og der udlægges ikke nye byvækstområder. Der lægges op til, at anvendelsen af enkelte grunde ændres fra erhverv til bolig.

Kommuneplan 2013 omfatter følgende konkrete ændringer:

1. Konvertering af tre arealer fra erhverv til boligformål (Hyldhøj, Atlas, Toms).
2. Udpegning af nyt byomdannelsesområde omkring Telegrafvej.
3. Udlæg af lille, nyt boligområde ved Lystoftegård.
4. Generel forøgelse af B% i haveboligområder fra 25 til 30, jf. BR10.
5. Udskillelse af Måløvhøj-bebyggelsen som særligt boligområde.
6. Reviderede rammer for campusområde ved Lautrupvang.
7. Forøgelse af B% for to centerområder i Ballerup Bymidte.
8. Forøgelse af B% og ændring af anvendelsesbestemmelser for område ved Rådhusvej fra Offentlige formål til blandede byformål, herunder boliger.
9. Forøgelse af den maximale størrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre fra 1.000 til 1.250 m2. Mulighed for placering af dagligvarebutik på max 1.250 m2 ved S-stationer uden for bymidter (Malmparken og Kildedal).
10. Udtagelse af lokalcentret i Lundegården.
11. Forslag til fremtidige letbane- og +Way-strækninger.
12. Revision af strækninger i det overordnede stinet (Tørvesletten) og tilføjelse om cykel-superstier.
13. Udlæg af ny trafikvej (Borupvang).
14. Revision af retningslinier og udpegninger for det åbne land, herunder for landskabsinteresser og naturbeskyttelse på baggrund af lokalkendskab og statslige interesser (ny terminologi).
15. Ny retningslinie for biogasanlæg.
16. Nye generelle rammebestemmelser:

- Om reducerede parkeringsnormer for stationsnære områder med blandet anvendelse.
- Om normer for cykelparkering.
- Om event-skiltning på udvalgte steder.

Indhold af miljørapporten

Miljørapporten er udarbejdet i henhold til miljøvurderingsloven.

Det indebærer, at den fastlægger, beskriver og evaluerer den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet af planens gennemførelse samt rimelige alternativer.

Den er holdt på et overordnet niveau, som svarer til planens strategiske karakter og til at væsentlige dele af kommuneplanen først kan realiseres, når der er gennemført den fornødne lokalplanlægning og projektering med detaljering af, hvad der rent fysisk skal gennemføres på i de berørte ejendomme.

Med henvisning til lovens bilag 1 indeholder miljøvurderingen:

- Beskrivelse af planen
- Miljøstatus: Hvad sker der, hvis planen ikke gennemføres? - 0-alternativet
- Miljøforhold i områder, der kan blive berørt
- Eksisterende miljøproblemer
- Miljøbeskyttelsesmål
- Sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet
- Planlagte foranstaltninger for at undgå negativ indvirkning
- Hvorfor vælges denne løsning
- Overvågning
- Ikke teknisk resumé

Redegørelse for ovennævnte forhold er gennemført for hver af de nævnte ændringer du kan finde i venstremenuen.

Miljøvurdering af ændringer

1. Konvertering af tre arealer fra erhverv til boligformål

- Hyldhøj.

Arealet er den nordlige del af erhvervsområdet 7.E9 og er afgrænset af Måløv Byvej/ Frederikssundsvej mod syd, Novo mod vest og Jungshøjvej mod nord og øst. Området har i mange år været udlagt og lokalplanlagt til erhvervsområde.

Med Fingerplan 2007 blev der åbnet for nye muligheder for byudvikling af de omkringliggende områder. Og samtidig er Værløse Flyvestation nedlagt og de lokale støjforhold mærkbart forbedret. Det er derfor blevet muligt at konvertere de nordligste 2/3 af dette område til boligformål med blandede boligformer, mens den sydlige del af arealet fastholdes til ikke miljøbelastende erhverv. Dette er en udvikling, som svarer til, at der for tiden er en vigende efterspørgsel efter erhvervsgrunde.

Arealet er ubebygget og henligger som dyrket/græsbevokset område uden søer og åer. På arealet er der 2 gamle gravhøje. De 2 gravhøje er fredede fortidsminder.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området.

Ændringen af områdets anvendelse fra erhverv til boligformål vil ikke give anledning til negativ indvirkning på miljøet.

Naturhensyn og hensyn til kulturminderne indtænkes i planlægningen af den kommende bebyggelse, men overordnet lægges der mindre vægt på områdets naturkvaliteter.

Bebyggelsen af området skal ske på grundlag af en lokalplan, og i den forbindelse skal der foretages en konkret miljøvurdering af den planlagte bebyggelse.

- Atlas-grunden.

Arealet er den sydlige del af erhvervsområdet 4.E2 og er afgrænset af Baltorpvej mod syd, Baltorpbakken mod vest og nord og erhvervsejendomme på Telegrafvej mod øst.

Konverteringen af dette erhvervsområde til boligområde 4.B16 sker samtidig med, at erhvervsintensiteten på den øvrige del af dette stationsnære område, mod nord og øst reduceres. Dette er en udvikling, som svarer til, at der for tiden er en vigende efterspørgsel efter erhvervsgrunde.

Arealet er ubebygget og belagt med grus. De tidligere erhvervsbygninger på grunden er revet ned, og grunden er ryddet for nedgravede installationer og forurening.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området.

Ændringen af områdets anvendelse fra erhverv til boligformål vil ikke give anledning til negativ indvirkning på miljøet.

Bebyggelsen af området skal ske på grundlag af en lokalplan, og i den forbindelse skal der foretages en konkret miljøvurdering af den planlagte

bebyggelse.

- Toms

Arealet er den vestlige trediedel af virksomhedens Toms areal, område 3.E1. Virksomheden vurderer, at den ikke længere har brug for arealet til udvidelse. Der er derfor anledning til at konvertere erhvervsudlægget til boligformål, som haveboligområde 3.B12. Området afgrænses af Ballerup Byvej mod syd, boligområdet Digterparken mod vest og nord og Toms Fabrikker mod øst.

Arealet er ubebygget og henligger som dyrket/græsområde med en aflang bevoksning i midten, svarende til ca. 20 % af områdets areal.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området.

Det bevoksede område indtænkes i planlægningen af den kommende bebyggelse, men overordnet lægges der mindre vægt på områdets naturkvaliteter. Mod Ballerup Byvej reserveres plads til støjbeskyttende foranstaltninger.

Bebyggelsen af området skal ske på grundlag af en lokalplan, og i den forbindelse skal der foretages en konkret miljøvurdering af den planlagte bebyggelse.

2. Udpegning af nyt byomdannelsesområde omkring Telegrafvej.

I dette erhvervsområde 4.E2 øst for Atlas-grunden planlægges igangsat et stationsnært byomdannelsesprojekt, som med start i den sydlige del nord for Baltorpvej og vest for Vestbuen langsomt kan ændre områdets karakter til blandende bymæssige og mere miljøfølsomme formål, herunder boliger.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området. De miljømæssige vilkår for eksisterende virksomheder vil over tid blive skærpet.

Ændringen af områdets anvendelse fra fremstillingserhverv til administration og serviceerhverv samt offentlige formål og boliger vil ikke give anledning til negativ indvirkning på miljøet.

Ændring af den eksisterende erhvervsbebyggelse i området skal ske på grundlag af lokalplaner, og i den forbindelse skal der foretages konkrete miljøvurderinger af den planlagte bebyggelse.

3. Udlæg af lille, nyt boligområde ved Lystoftegård.

Arealet er den sydøstlige del af område 5.F3, mellem Harrestrupvej, Gl.Skovlundevej og Fløjholmen. Det ligger i landzone, men allerede i Regionplan 2005 og Kommuneplan 2009 blev arealet udlagt som nyt byareal til tæt/ lavt boligbyggeri. Arealet er ubebygget og henligger som græsområde spredt lav bevoksning.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området.

Det kommende bebyggelse afstemmes i forhold til beliggenheden mellem Skovlunde kirkegård og gadekæret i Gl. Skovlunde, men overordnet lægges der mindre vægt på områdets naturkvaliteter.

Bebyggelsen af området skal ske på grundlag af en lokalplan, og i den forbindelse skal der foretages en konkret miljøvurdering af den planlagte bebyggelse.

4. Generel forøgelse af bebyggelsesprocent i haveboligområder fra 25 til 30, jf. Bygningsreglement 2010.

Med beregningsreglerne i Bygningsreglement 2010 er der givet mulighed for at forøge den bebyggelsesprocenten i haveboligområder. Derfor stilles forslag om at kommunens generelle norm hæves fra 25 % til 30 %.

Denne ændring har i sig selv ikke nogen miljømæssige konsekvenser, fordi der primært er tale om en ændret måde at opgøre bebyggelsesprocenten på. Ændringen giver derfor ikke mulighed for ændring af områdernes karakter eller for bebyggelse, som ikke er tilladt efter de nuværende regler.

5. Udskillelse af Måløvhøj-bebyggelsen som særligt boligområde.

Bebyggelsen er den østlige del af område 1.B7. Den har stor bevaringsværdi og det er ønskværdigt, at bevare en bebyggelsesprocent på maks. 25. %. Derfor stilles forslag om udskille bebyggelsen fra område 1.B7 som et særligt byområde 1.B22 med mulighed for efterfølgende at udarbejde en bevarende lokalplan for bebyggelsen.

Denne ændring har administrativ karakter og har ingen miljømæssige konsekvenser.

6. Reviderede rammer for campusområde ved Lautrupvang.

Område 6.E20 er udviklet til fra ingeniørhøjskole til DTU Ballerup Campus. Det indebærer behov for bredere rammer til imødekommelse af campusområdets behov i relation til bolig, kultur og fritidsformål. Etablering af nyt byggeri skal ske på grundlag af lokalplaner, og i den forbindelse skal der foretages konkrete miljøvurderinger af de planlagte bebyggelser.

7. Forøgelse af bebyggelsesprocenten for to centerområder i Ballerup Bymidte.

Med udviklingen af Ballerup Bymidte er der behov for at øge bebyggelsesprocenten i områderne 3.C2 og 3.C3 fra de nuværende 65/85 % til 100 %. Ændringen er en konsekvens af ønsket om at fortætte de stationsnære byområder, således at byen bliver mere velfungerende. Det er derimod ikke hensigten at udvikle byen med nye miljøbelastende aktiviteter i byrummene.

Etablering af nyt byggeri skal ske på grundlag af lokalplaner, og i den forbindelse skal der foretages konkrete miljøvurderinger af de planlagte bebyggelser.

8. Forøgelse af bebyggelsesprocenten og ændring af anvendelsesbestemmelser for område ved Gl.Rådhusvej fra Offentlige formål til blandede byformål, herunder boliger.

Med udviklingen af Ballerup Bymidte er der behov for ændring af arealanvendelses-bestemmelserne og bebyggelsesprocenten for område 3.D8 med henblik på at muliggøre boligbyggeri.

I det stationsnære område ligger en nedlagt skole og politistation samt et større antal barakker, som i 30-40 år har fungeret til undervisnings- og kulturformål, kontorvirksomhed, ældrepleje ol. aktiviteter, som involverer relativt mange mennesker.

Ændringen af områdets til boligformål vil derfor ikke give anledning til negativ indvirkning på miljøet. Bebyggelsen afstemmes i forhold til beliggenheden ved Damgårdsparken. Etablering af nyt byggeri skal ske på grundlag af lokalplaner, og i den

forbindelse skal der foretages konkrete miljøvurderinger af de planlagte bebyggelser.

9. Forøgelse af den maximale størrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre fra 1.000 til 1.250 m2. Mulighed for placering af dagligvarebutik på max 1.250 m2 ved S-stationer uden for eksisterende bycentre (Malmparken).

Dette er en ændring af kommuneplanens rammebestemmelse for Detailhandel, og vedrører kun butiksstørrelsen og ikke det samlede bruttoetageareal i lokalcentrene.

Ændringen vil derfor ikke give anledning til væsentlige ændringer af de miljøpåvirkninger, som et lokalcenter giver anledning til.

10. Udtagelse af lokalcentret i Lundegården.

Der er tale om en tilpasning af centerstrukturen til de faktiske forhold.

Lokalcentret er med tiden indsnævret til en enkelt dagligvarebutik på max. 200 m2.

Ændringen vil ikke give anledning til væsentlige påvirkninger af miljøet.

11. Forslag til fremtidige letbane- og +Way-strækninger.

Letbaner og andre lette skinnebårne kollektive trafiksystemer finder indpas i Hovedstadsregionen, bl.a. med det formål at gøre det mere attraktivt at benytte det kollektive transportsystem i stedet for den private bil.

Denne udvikling har overordnet en positiv betydning for udvikling af miljøet i byerne, men der kan være negative miljøpåvirkninger af det område en letbane skal anlægges i.

Et konkret letbaneprojekt bliver baseret på en planlægning og selve projektet vil være omfattet af VVM-bestemmelserne. Det indebærer, at de konkrete miljøpåvirkninger bliver vurderet både efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og efter VVM-bekendtgørelsen.

12. Revision af strækninger i det overordnede stinet og tilføjelse om cykel-superstier.

Det overordnede net af cykelstier bliver revideret og der kommer nye stier til i Hovedstadsregionen, bl.a. med det formål at gøre det mere attraktivt at cykle i stedet for at køre i privat bil.

Denne udvikling har overordnet en positiv betydning for udvikling af miljøet i byerne, men der kan være negative miljøpåvirkninger, specielt i områder hvor nye cykelstier anlægges.

Et konkret cykelstiprojekt bliver baseret på en planlægning og selve projektet kan være omfattet af VVM-bestemmelserne. Det indebærer, at de konkrete miljøpåvirkninger bliver vurderet både efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og efter VVM-bekendtgørelsen.

13. Udlæg af ny trafikvej (Borupvang).

Der er stor trængsel ved indfaldsvejene til erhvervsområdet Lautrupgård. Trængslen kan reduceres ved anlæg af supplerende adgangsveje til området. En mulighed er at forlænge Borupvang 200 m mod vest og slutte til Ring 4, som foreslået i Forslag til Lokalplan 125.

Et sådant anlæg vil overordnet have en positiv betydning for udvikling af miljøet i erhvervsområdet, fordi daglige køer på indfaldsvejene bliver mindre, men der kan være negative miljøpåvirkninger i det område, hvor vejen skal anlægges.

Området, hvor vejen i givet fald skal anlægges, er en græsklædt beplantningsbælte langs ringvejen med meget beskeden bevoksning. Der er derfor ikke væsentlige naturværdier, som skal bevares. Et konkret vejprojekt er omfattet af VVM-bestemmelserne. Det indebærer, at de konkrete miljøpåvirkninger bliver vurderet disse bestemmelser.

14. Revision af retningslinier og udpegninger for det åbne land, herunder for landskabsinteresser og naturbeskyttelse på baggrund af lokalkendskab og statslige interesser (ny terminologi).

Revisionen er sket med det formål at kvalificere de oprindelig regionalt formulerede retningslinier og geografiske udpegninger. Med de nye formuleringer og udpegninger er der skabt et bedre grundlag for kommunens administration af landzonesager.

Med revisionen er der skabt et bedre værktøj til afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresser i de grønne kiler og det øvrige landskab.

15. Ny retningslinie for biogasanlæg.

En screening viser, at der på grund af afstandskrav til anlæg af denne type, ikke kan lokaliseres biogasanlæg i Ballerup Kommune.

16. Nye generelle rammebestemmelser:

Om reducerede parkeringsnormer for stationsnære områder med blandet anvendelse

Det er besluttet, at der skal etableres færre parkeringspladser pr. m2 i forbindelse med nybyggeri i den centrale del af Ballerup Bymidte, end hidtil.

Dette vil sandsynligvis ikke føre til færre parkerede biler, men en bedre udnyttelse af de eksisterende pladser, idet det er vurderet, at der med den hidtidige norm var et betydeligt overskud af P-pladser. Den nye parkeringsnorm vil derfor ikke have nogen virkning på miljøet.

Om normer for cykelparkering

Som konsekvens af kommunens bestræbelser på at motivere flere borgere til at benytte andre transportmidler, herunder cykler, end den private bil, vil der i kommuneplanen blive indarbejdet en norm for indretning af cykelparkeringspladser i forbindelse med nybyggeri af samlede boligbebyggelser. En vis procentdel heraf skal være overdækkede.

Den nye norm for cykelparkeringspladser vil ikke have nogen virkning på miljøet.

Om event-skiltning på udvalgte steder.

Den generelle rammebestemmelse åbner mulighed for placering af ny skiltetype med Ballerup Super Arena, i de tre bymidter samt eventuelt i tilknytning til de større erhvervsområder. Derved vil der under organiserede former kunne gives information om væsentlige, aktuelle begivenheder.

De nye retningslinier om event-skiltning på få, udvalgte steder indebærer, at der kan sættes skilte op i byrummet og langs offentlig vej. Den nye skilteform vil blive reguleret ud fra samme stramme regler som for skiltning af private virksomheder. Derfor vil eventskiltningen ikke ændre væsentligt på det visuelle indtryk af omgivelserne langs vejene, men skabe et mere dynamisk bybillede og medvirke til at kommunikere væsentlige lokale begivenheder.