# Forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013

Kommuneplantillægget er udarbejdet i tilknytning til Kommunalbestyrelsens behandling af et forslag til Lokalplan nr. 175 for campusområde ved DTU i Ballerup. Lokalplanens afgrænsning er vist på fig. 1. Da den fremtidige anvendelse af dele af området til boligformål ikke er mulig inden for den gældende kommuneplans rammebestemmelser, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

*Fig. 1: Forslag til lokalplan 175 - lokalplanafgrænsning*

Som opstart på kommuneplantillægget blev der i efteråret 2017 gennemført en indledende høring med indkaldelse af idéer og forslag til udviklingen af campusområdet omkring DTU i Ballerup.

Kommunens oplæg medførte en omfattende debat, og efter det offentlige borgermøde blev høringen forlænget et par uger. I de mange debatindlæg udtrykte borgerne især bekymring for naturen omkring Sømosen. Ud over afgrænsningen af nye områder til boligformål udpeger kommuneplantillægget derfor også et landskabsområde langs mosen, der friholdes for bebyggelse.

Kommuneplantillægget vedrører to af kommuneplanens enkeltområder: 6.E20 - Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og Sømosen, og 6.B2 – Boligområde syd for Sømosen, som vist på fig. 2.

Kommuneplantillægget omfatter således et større areal end det aktuelle lokalplanforslag.

Kommuneplantillægget medfører ændringer såvel i områdeafgrænsningerne som i de tilhørende rammebestemmelser.

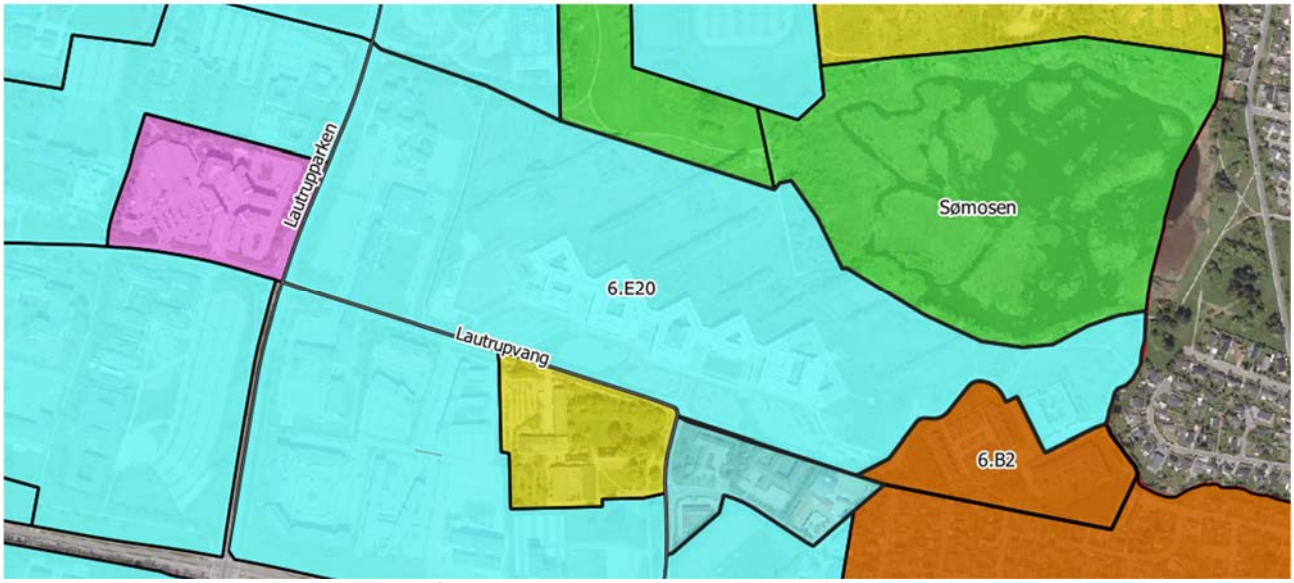


*Fig. 2: Eksisterende rammeområder 6.E20 og 6.B2*

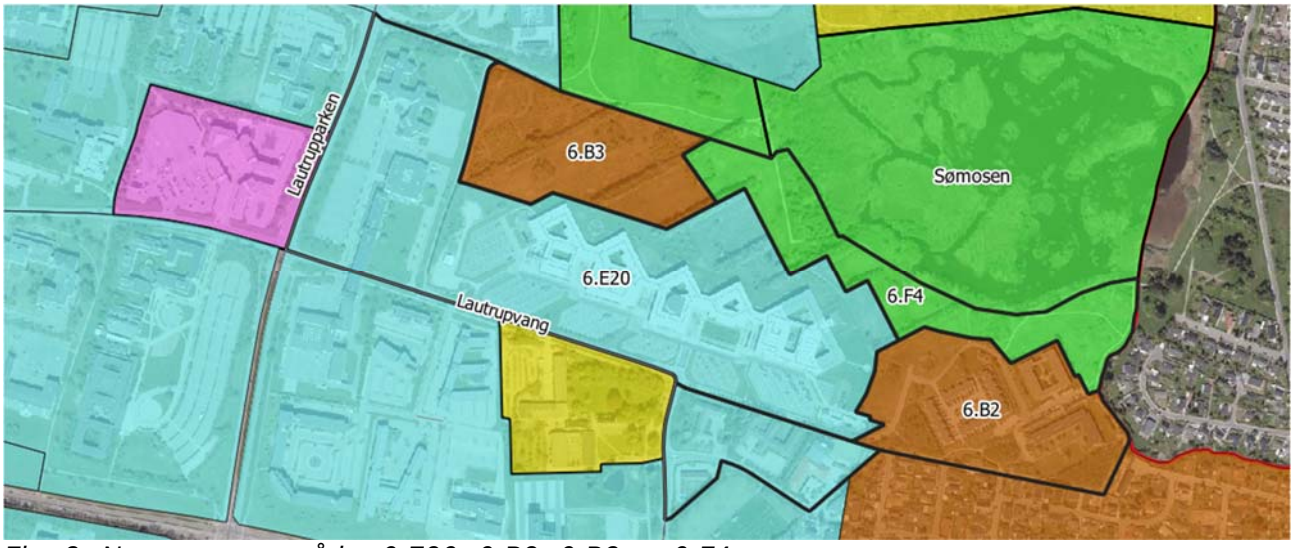


*Fig. 3: Nye rammeområder 6.E20, 6.B2, 6.B3 og 6.F4*

Med det foreliggende forslag til kommuneplantillæg udskilles fra enkeltområde 6.E20 to nye områder: 6.B3 og 6.F4 med afgrænsninger, der svarer til de områder, der er vist på fig. 3. Herudover overføres en mindre del af enkeltområde 6.E20 til enkeltområde 6.B2, som vist på fig. 3.
For de nye enkeltområder: 6.E20, 6.B2, 6.B3 og 6.F4 fastsættes følgende nye rammebestemmelser (se rød tekst).

| Eksisterende rammebestemmelser | Nye rammebestemmelser |
|---|---|
| 6.E20 – Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og Sømosen. | **6.E20 – Stationsnært erhvervs- og campusområde mellem Lautrupparken og Sømosen.** |
| 1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrations-virksomhed m.v.<br>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.<br>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.<br>Der kan opføres eller indrettes boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder og universitetsmiljøet.<br>Syd for Sømosen kan der i tilknytning til Ingeniørhøjskolen opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål for unge under uddannelse. | 1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrations-virksomhed og uddannelsesvirksomhed m.v.<br>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.<br>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.<br>Der kan opføres eller indrettes boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder og universitetsmiljøet.<br><br>(Tekst "Syd for Sømosen…" taget ud, red.) |
| 2. Bebyggelsesprocenten for ejendomme med facade til Lautrupparken må ikke overstige 75.<br>Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.<br>En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.<br>Inden for begrænsede dele af ejendommene vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde. | 2. Bebyggelsesprocenten for ejendomme med facade til Lautrupparken må ikke overstige 75.<br>Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.<br>En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.<br>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.<br>Bebyggelse kan opføres i 1 - 3 etager.<br>En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.<br>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. | 3. Bebyggelsesprocenten for den øvrige del af området under eet må ikke overstige 60.<br>Bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager.<br>En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.<br>Under hensyntagen til Sømosen og de tilstødende haveboligområder vil bebyggelse inden for begrænsede dele af ejendommene dog kunne opføres i op til 5-6 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.<br><br>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. | 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.<br><br>5. Der kan, i henhold til Fingerplan 2019, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m². |

| **Eksisterende rammebestemmelser** | **Nye rammebestemmelser** |
|---|---|
| 6.B2 – Boligområde syd for Sømosen. | **6.B2 – Boligområde syd for Sømosen.** |
| 1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, herunder til boliger for unge under uddannelse.<br>Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.<br>Der kan udlægges areal til fælles friareal.<br><br>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.<br><br>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. | 1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, herunder til boliger for unge under uddannelse.<br>Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v. Der kan udlægges areal til fælles friareal.<br><br>2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse kan opføres som tæt-lav eller parcelhuse i op til 2 etager. Intet punkt af bygningen må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Punktvis kan dele bebyggelsen opføres i 3 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.<br>Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 m².<br><br>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. |

| **Eksisterende rammebestemmelser** | **Nye rammebestemmelser** |
|---|---|
| *Som 6.E20 – Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og Sømosen.* | **6.B3 – Nyt boligområde nord for DTU.** |
| | 1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, herunder til boliger for unge under uddannelse.<br>Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, fælleshus m.v.<br>Der kan udlægges areal til fælles friareal.<br><br>2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45. |

| | |
|---|---|
| | Bebyggelse kan opføres som tæt-lav bebyggelse i 1-2 etager ud mod det omgivende landskab. Intet punkt af bygningen må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn. I områdets sydlige ende op mod DTU og i den vestlige ende op mod Datastien vil en begrænset del af bebyggelsen dog kunne opføres som etagehusbebyggelse i op til 4 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.<br><br>3. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, adgangs- og parkeringsforhold, ubebyggede arealers udnyttelse samt terrænforhold, beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Sømosen og det grønne bælte, der forbinder mosen og Hjortespringkilen.<br><br>4. Der kan fastsættes bestemmelser om hegning og beplantning med henblik på at skærme i forhold til erhvervsmæssig aktivitet på naboarealer. |

| **Eksisterende rammebestemmelser** | **Nye rammebestemmelser** |
|---|---|
| *Som 6.E20 – Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og Sømosen.* | **6.F4 – Nyt landskabsområde nord for DTU.** |
| | 1. Områdets anvendelse fastlægges til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser.<br><br>2. Området kan benyttes til friluftsaktiviteter, som ikke forudsætter større anlæg. Der kan opføres mindre bygninger, der er nødvendiggjort af områdets anvendelse til fritidsformål. Anvendelse af området til friluftsog jordbrugsformål skal underordre sig bevarings- og beskyttelses-interesserne. Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassiner, pumpestation m.v.<br><br>3. Dele af området er omfattet af Sømosefredningen og den dertil knyttede plejeplan. Der skal fastsættes bestemmelser om det resterende områdes pleje, med henblik på at bevare de landskabelige værdier og beskytte plante- og dyrelivet. |

Hvad angår yderligere baggrundsredegørelse, miljøscreening og klagevejledning henvises til Forslag til Lokalplan nr. 175.

Forslag til Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013 således vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse, den 26. august 2019.

| | |
|---|---|
| Sign. Jesper Würtzen | / sign. Steen Pedersen |
| Borgmester | / centerchef |