

BALLERUP  
KOMMUNE

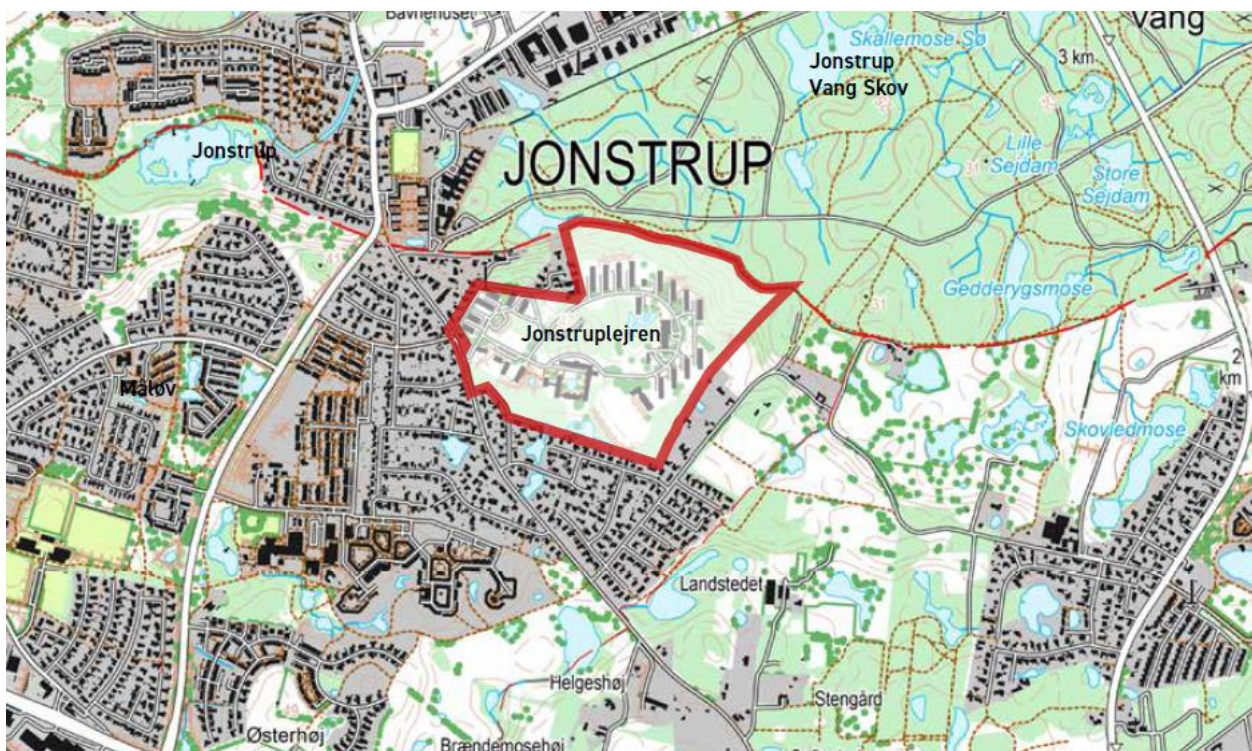
# Indkaldelse af ideer og forslag



... til omdannelse af Jonstruplejren fra kaserne til boligområde

## Baggrund og formål

Freja Ejendomme A/S er i gang med at omdanne det store kaserneområde Jonstruplejren til et nyt boligområde, der i fremtiden skal hedde Jonstrup Skovby. Kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune sender hermed en helhedsplan, som Freja Ejendomme har ladet udarbejde, i offentlig høring og benytter samtidig muligheden for at indkalde idéer og forslag til det videre planlægningsarbejde. Dette skyldes, at planlægningen kan give anledningen til, at Kommuneplan 2020 ændres.



Da områdets landskabs- og naturværdier har været udgangspunktet for helhedsplanen, er der forud for denne, udarbejdet et landskabskatalog for området. Landskabskataloget er en beskrivelse af de eksisterende værdier. Der gives kun anbefalinger til videre planlægning.

Begge indgår som bilag til denne indkaldelse.

### Planloven om indkaldelse af idéer og forslag

§ 23 c. Kommunalbestyrelsen kan tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en strategi, der er vedtaget og offentliggjort efter reglerne i § 23 a. Før udarbejdelsen af sådanne forslag skal kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur kan kommunalbestyrelsen dog undlade at indkalde ideer og forslag m.v.

Stk. 2. Indkaldelsen af ideer og forslag skal indeholde en kort beskrivelse af hovedspørgsmålene i den forestående planlægning. Offentliggørelse skal ske i det register, som erhvervsministeren har oprettet i medfør af § 54 b. Offentligbekendtgørelse kan ske udelukkende digitalt. Kommunalbestyrelsen fastsætter en frist for afgivelse af ideer, forslag m.v.



## Området i dag

Jonstruplejren strækker sig over et cirka 302.000 m<sup>2</sup> stort areal beliggende i den nordlige del af Ballerup Kommune. Landskabeligt er området præget af store skovområder og store åbne grønne områder med lunde og store enkeltstående træer i et bakket terræn. Bebyggelsen i området består fortrinsvist af gule bygninger i en etage, der er placeret på og i det bakkede landskab. Bygningerne ligger i tilknytning til en ringformet vej, der binder området sammen. Området rummer også andre bygningstyper, som f.eks. den nye politigård, som er den eneste, der ikke underlægger sig områdets vejstruktur.

Trafikalt betjenes området fra Jonstrupvej via en enkelt vej. Området er i dag lukket for offentligheden. Der er hegnet hele vejen rundt om området, og adgangen foregår via et port.



*Administrations-bygningerne i den sydlige del af Jonstruplejren*

*Barak-bebyggelsen op mod Jonstrupvang*



# Helhedsplan for Jonstrup Skovby

Freja Ejendomme står bag helhedsplanen for det fremtidige boligområde, som vil blive kaldt for Jonstrup Skovby, men Ballerup Kommune har været med i processen hele vejen. Derfor tager Kommunalbestyrelsen afsæt i helhedsplanen i forbindelse med den forudgående høring.

## Vision (forkortet)

Jonstrup Skovby skal være et nyt bæredygtigt boligkvarter med en boligbebyggelse i høj kvalitet, der nænsomt indpasses i landskabet.

Bebyggelsen skal fremstå varieret og boligerne skal være af forskellige størrelser og ejerformer.

Landskabet skal binde området sammen og der skal skabes nye forbindelser til naboer og naturområderne uden for området. Her skal leves det gode hverdagsliv med plads til fællesskaber, leg, sport og fordybelse i naturen.

Nye løsninger for klimatilpasning og bynatur skal sikre Jonstrup Skovby mod fremtidige klimaudfordringer og bidrage til øget mangfoldighed af levested for dyr og planter.

## Principper for områdets udvikling

Jonstruplejren vil blive udviklet over tid af forskellige bygherrer. Derfor indeholder helhedsplanen ikke en præcis plan for bebyggelse og friarealer, men nogle overordnede principper for udviklingen.

1



**AFSÆT I LANDSKABET**  
Disponering af området og placering af bebyggelsen skal tilpasses landskabet.

2



**FORBIND OG SKAB SAMMENHÆNGE**  
Der skal skabes grønne forbindelser og adgang gennem området for både mennesker og dyr.

3



**VARIATION OG MANGFOLDIGHED**  
Bebyggelsen skal være mangfoldig både i forhold til boligstørrelser, boligtyper og arkitektonisk variation.

4



**PLADS TIL FÆLLESSKAB**  
Både bebyggelsen og de grønne områder skal udformes, så der inviteres til fællesskab og møde mellem mennesker.

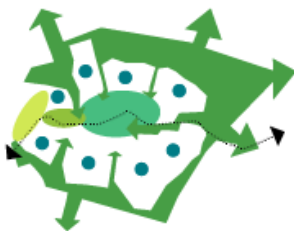
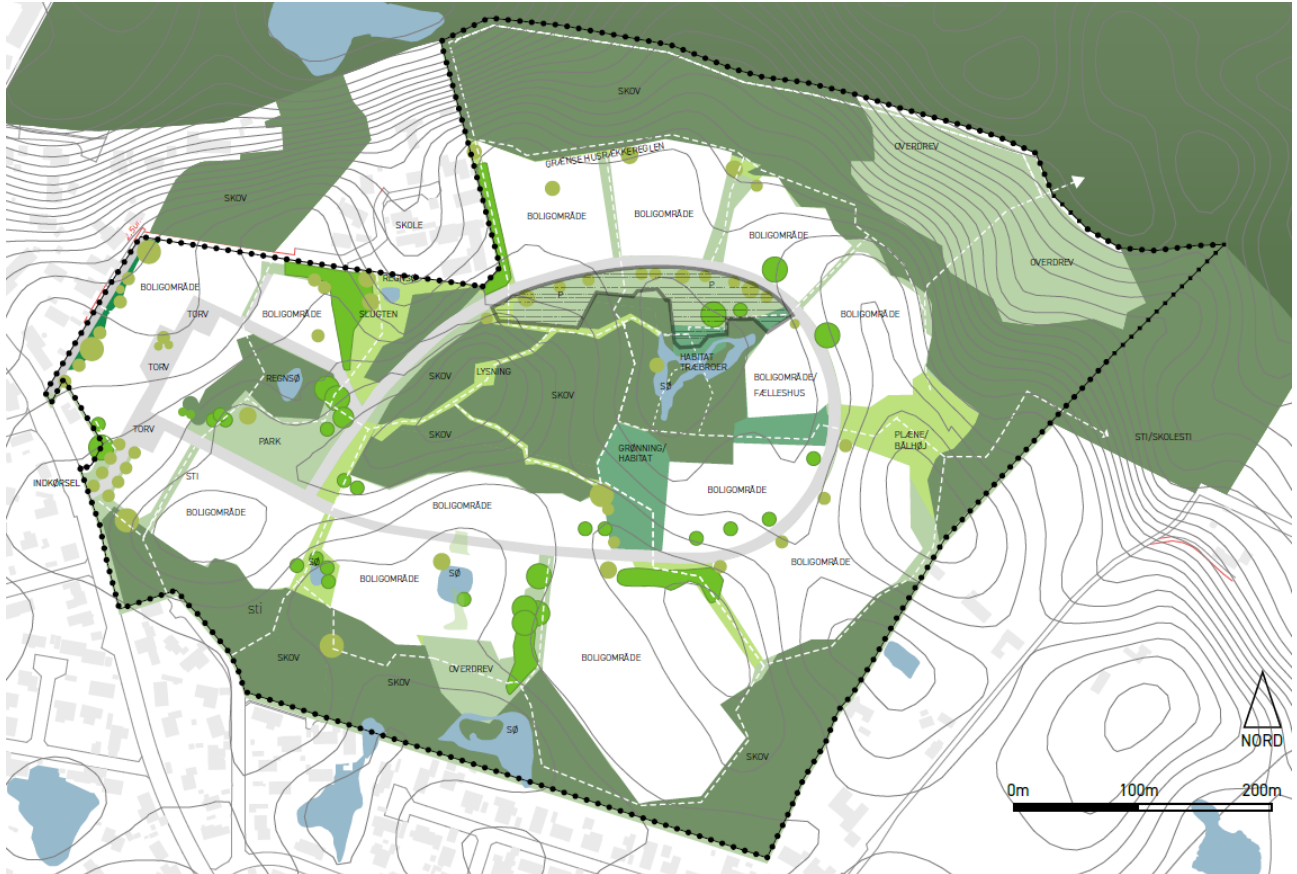
5



**FOKUS PÅ KLIMA OG BIODIVERSITET**  
Bebyggelsen og landskabet skal udformes med bæredygtige løsninger for regnvandshåndtering og biodiversitet.

## Hovedgreb

Helhedsplanen bygger på et robust hovedgreb, der med afsæt i landskabet består af en grøn/blå struktur, som opdeler Jonstrup Skovby i 8 delområder. I hvert område er der grønne kiler og forbindelser, der rækker ud til landskabet og naboområderne uden for Jonstrup Skovby og ind til Jonstrup Skovbys indre skove og grønne arealer, som indbyder til fællesskab og leg.



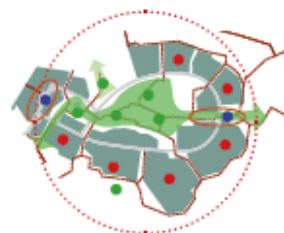
**Sammenhængende grøn/blå struktur**



**Adgang fra fælles vej**



**Klar disponering af bebyggelsen adskilt af kiler**



**Plads til mange slags fællesskaber**

#### 4 BEBYGGLER MED EN STÆRK IDENTITET

- SKOVBYPORTEN
- BAKKEBYEN
- SPORTSBYEN
- GRØNNINGEN



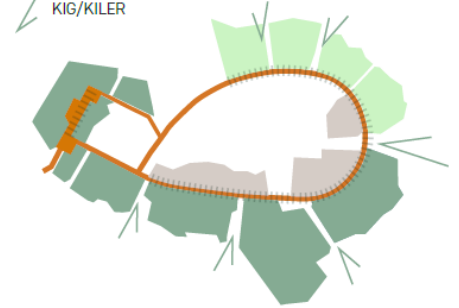
#### UDBYGNING I ETAPER

- OMRÅDER MED BEBYGGELSE, PARKERING OG FRIAREALER
- ➔ LANDSKABET OPDELER BEBYGGELSEN I ETAPER
- FORSLAG TIL UDBYGNINGSRETNING



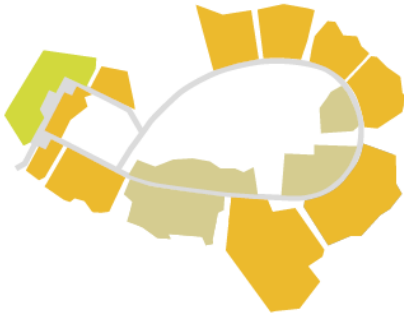
#### BEBYGGELSENS ORIENTERING OG KANTZONER

- ➔ AKTIV KANTZONE MOD "RINGVEJ" OG TORV
- BEBYGGELSE MED KIG TIL NORDLIGE SKOV
- BEBYGGELSE MED ÅBEN STRUKTUR MOD INDRE SKOV
- BEBYGGELSE MED FORBINDELSER TIL NABOOMRÅDER
- ➔ KIG/KILER



#### HØJDER

- LAV BEBYGGELSE
- VARIEREDE HØJDER, LAVEST VED NABOBEBYGGELSE
- HØJESTE BEBYGGELSE, VÆK FRA NÆRLIGGENDE BOLIGER UDENFOR JONSTRUP SKOVBY

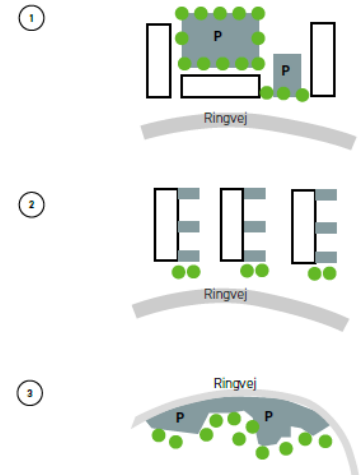


#### FÆLLESSKABER OG KULTURELLE AKTIVITETER

- FÆLLES GRØNNE KILER
- FÆLLES AKTIVITETER I DEN INDRE GRØNNING
- FÆLLESSKABER OG KULTURELLE MØDESTEDER
- FÆLLESSKABER I DE ENKELTE BEBYGGLER



#### PARKERINGSPRINCIPPER



## Idéer og forslag til den videre planlægning

Læs helhedsplanen, vej- og trafikanalysen og også gerne landskabskataloget og send dine idéer, forslag og kommentarer til Ballerup Kommune på følgende mail: [byplan@balk.dk](mailto:byplan@balk.dk), skriv "Jonstruplejren" i emnefeltet senest onsdag den 2. december 2020. Skriv også dit navn, adresse, mail og telefonnummer. Kontaktoplysninger anonymiseres inden offentliggørelse af hørings svar.

Dine idéer og forslag til den videre planlægning må meget gerne være svar på et eller flere af nedenstående spørgsmål.

### Hovedspørgsmål

1. Hvordan mener du, at det tidligere lukkede område kan blive en naturlig del af lokalområdet?
2. Hvordan mener du, at et fremtidig byggeri med tilhørende parkeringspladser og friarealer tilpasses områdets landskabelige kvaliteter?
3. Hvordan mener du, at langtidsholdbare, bæredygtige løsninger kan indarbejdes i omdannelsesprojektet?

(her tænkes bæredygtighed i bred forstand dvs. socialt, miljømæssigt og økonomisk)

### Offentligt møde

Det var planen at arrangere en tur i Jonstruplejren, men området er pt. lukket for offentligheden grundet Corona-beredskab. I stedet holder vi et eller flere offentlige møder på Ballerup Rådhus, hvor vi fremlægger og drøfter helhedsplanen og den videre udvikling.

Det foregår xxxdag den xx. november kl. 16:30-18:00 og igen kl. 19:00-20:30.

Obs! Arrangementet kræver tilmelding efter først til mølle-princippet.

Tilmelding foregår her: xxxxxxxx.



## Center for By, Erhverv og Miljø

Ballerup Kommune  
Hold-an vej 7  
Tlf: 4477 2000

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

