

(1)

[Genvej til al Selvbetjening >](#)[\(/node/62275\)](#)

## Teknik- og Miljøudvalget

03.11.2020 kl. 08:00

Videomøde

Åben dagsorden

- PUNKT 1 MEDDELELSER**

---

- PUNKT 2 TREDJE BUDGETOPFØLGNING FOR 2020 AF BEVILLINGSRAMMERNE UNDER TEKNIK- OG MILJØUDVALGET**

---

- PUNKT 3 ANSØGNING OM LANDZONETILLADELSE TIL INDRETNING AF BOFÆLLESSKAB MED SEKS BOLIGER PÅ HARRESTRUPVEJ 171 I SKOVLUNDE**

---

- PUNKT 4 ANSØGNING OM LANDZONETILLADELSE TIL OPFØRELSE AF CA. 600 M<sup>2</sup> BYGGERI PÅ LINDBJERGVEJ 80 I BALLERUP**

---

- PUNKT 5 HELHEDSPAN FOR JONSTRUPLEJREN**



- [ANBEFALES Helhedsplan for Jonstrup Skovby\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Helhedsplan%20for%20Jonstrup%20Skovby_0.pdf)  
([https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Helhedsplan%20for%20Jonstrup%20Skovby\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Helhedsplan%20for%20Jonstrup%20Skovby_0.pdf))
- [Landskabskatalog for Jonstrupvejren\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/Landskabskatalog%20for%20Jonstrupvejren_0.pdf)  
([https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/Landskabskatalog%20for%20Jonstrupvejren\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/Landskabskatalog%20for%20Jonstrupvejren_0.pdf))
- [ANBEFALES Indkaldelse af ider og forslag til omdannelse af Jonstrupvejren\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Indkaldelse%20af%20ider%20og%20forslag%20til%20)  
(<https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Indkaldelse%20af%20ider%20og%20forslag%20til%20>
- [Notat om skovbyggelinjen\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/Notat%20om%20skovbyggelinjen_0.pdf)  
([https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/Notat%20om%20skovbyggelinjen\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/Notat%20om%20skovbyggelinjen_0.pdf))
- [ANBEFALES Vej- og trafikanalyse - Jonstrupvejren\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Vej-%20og%20trafikanalyse%20-%20Jonstrupvejren_0.pdf)  
([https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Vej-%20og%20trafikanalyse%20-%20Jonstrupvejren\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Vej-%20og%20trafikanalyse%20-%20Jonstrupvejren_0.pdf))
- [ANBEFALES Miljøvurdering af Helhedsplan for Jonstrup Skovby\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Milj%20vurdering%20af%20Helhedsplan%20for%20)  
(<https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Milj%20vurdering%20af%20Helhedsplan%20for%20>
- [ANBEFALES Jonstrupvejren - Hensigtsserklæring vedr. administration af skovbyggelinjen\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Jonstrupvejren-%20Hensigtsserkl%20ring%20vedr.%20administration%20af%20skovbyggelinjen_0.pdf)  
([https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Jonstrupvejren-%20Hensigtsserkl%20ring%20vedr.%20administration%20af%20skovbyggelinjen\\_0.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/ANBEFALES%20Jonstrupvejren-%20Hensigtsserkl%20ring%20vedr.%20administration%20af%20skovbyggelinjen_0.pdf))
- [Præsentation vedrørende Helhedsplan for Jonstrup Skovby - Opdateret efter Teknik- og Miljøudvalgets møde.pdf](https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/Pr%20sentation%20vedr.%20Helhedsplan%20for%20Opdateret%20efter%20Teknik-%20og%20Milj%20udvalgets%20m%20de.pdf)  
(<https://ballerup.dk/sites/default/files/sbsys/Publication1808/enclosures/Pr%20sentation%20vedr.%20Helhedsplan%20for%20Opdateret%20efter%20Teknik-%20og%20Milj%20udvalgets%20m%20de.pdf>)

## Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen 28. oktober 2019 Punkt 21

## Indhold

### Sammendrag

En helhedsplan for omdannelsen af kaserneområdet Jonstrupvejren til nyt boligkvarter, fremlægges til godkendelse. Freja ejendomme har som grundejer valgt "Jonstrup Skovby", som projekttitel, derfor har helhedsplanen fået titlen "Helhedsplan for Jonstrup Skovby". Det er et stort omdannelsesprojekt, der giver mulighed for op til 750 boliger i området. Af analyser og registreringer, der er gået forud for den fremlagte plan, kan nævnes nyregistreringer af beskyttet natur, trafikanalyse og en miljøvurdering. Efterhånden som der tilvejebringes et mere konkret plangrundlag, vil vurderingerne af de miljømæssige konsekvenser kunne præciseres yderligere.

Hele området ligger i dag inden for skovbyggelinjen, hvor der som udgangspunkt ikke må bygges i følge naturbeskyttelsesloven. Der er dog undtagelser fra dette, som fremlægges. Administrationen har udarbejdet en hensigtsserklæring i forhold til administration af skovbyggelinjen, som behandles sammen med helhedsplanen, hvis det er muligt, når du besøger vores hjemmeside. Du kan herunder læse mere om, hvilke cookies vi

Privatlivsindstillinger

OK, jeg forstår

Nej tak

Med helhedsplanen lægges der op til en forudgående høring, hvor idéer og forslag indkaldes til den videre planlægning.

## Baggrund

Jonstruplejren er opført i 1953 og har fungeret som uddannelsessted for Flyvevåbnet. I dag bruges området bl.a. af politiet og hjemmевærnet. Området er indhegnet, og der er ingen offentlig adgang.

Det er statens ejendomsselskab, Freja ejendomme A/S, som sammen med Ballerup Kommune udvikler området til et boligområde med henblik på videresalg.

## Sagsfremstilling

### Helhedsplan og landskabskatalog

For at fastlægge de overordnede retningslinjer for den fremtidige udvikling, har Freja ejendomme A/S fået udarbejdet et landskabskatalog over de eksisterende værdier i området og herefter en helhedsplan, der udstikker principper for områdets fremtidige udvikling.

I helhedsplanen fremlægges fem overordnede principper for områdets udvikling, som er:

- Afsæt i landskabet.  
Disponering af området og placering af bebyggelse skal tilpasses landskabet.
- Forbind og skab sammenhæng.  
Der skal skabes grønne forbindelser og adgang gennem området for både mennesker og dyr.
- Variation og mangfoldighed.  
Bebyggelsen skal være mangfoldig både i forhold til boligstørrelser, boligtyper og arkitektonisk variation.
- Plads til fællesskab.  
Både bebyggelsen og de grønne områder skal udformes, så der inviteres til fællesskab og møde mellem mennesker.
- Fokus på klima og biodiversitet.  
Bebyggelsen og landskabet skal udformes med bæredygtige løsninger for regnvandshåndtering og biodiversitet.

I helhedsplanen er der skitseret hovedgreb for boligområdet og med anbefalinger til den videre planlægning. I helhedsplanen fremlægges to eksempler på bebyggelsesplaner. Planen er meget overordnet. Projektet vil blive mere konkret, når der fremlægges et mere formelt plangrundlag, som fx hvordan regnvandet skal håndteres konkret, og hvordan grønne forbindelser og områder sikres konkret.

Freja ejendomme A/S vil anvende materialet til dialogen med investorer. Administrationen foreslår helhedsplanen fremlagt offentligt for at kvalificere en forudgående dialog med lokalområdet og andre interessenter. Administrationen har allerede orienteret Grønt Råd og Naturkvalitetsudvalget om projektet. Med helhedsplanen forventes dialogen at blive styrket forud for udarbejdelse af et formelt plangrundlag.

## Trafik

Der er blevet udarbejdet et trafiknotat, hvori der redegøres for den forventede fremtidige trafik, trafikbelastning på det omkringliggende vejnet og en vurdering af den fremtidige trafikafvikling. Dette inkluderer også stiforbindelser. Notatet indeholder desuden overordnede betragtninger om støjubredelsen på det eksisterende vejnet, som følge af den større trafikmængde.

Biltrafikken ind og ud af Jonstruplejren kan løses uden at skulle planlægge for nye adgangsveje, men den fremtidige biltrafik til og fra Jonstrup Skovby vurderes at skabe trafikafviklingsmæssige udfordringer på Jonstrupvej.

I notatet fremlægges seks løsningsforslag til, hvordan trafikken på Jonstrupvej kan håndteres. Af de fremlagte forslag vil administrationen pege på løsningsforslag 5.5 og 5.6. På dette tidlige tidspunkt i processen er det dog ikke nødvendigt at træffe endelig beslutning om den trafikale løsning. Notatet skal derfor betragtes, som grundlag for fremtidige beslutninger og for dialogen med lokalområdets beboere.

## Skovbyggelinjen

Hele Jonstruplejren er i dag omfattet af skovbyggelinjen, hvilket betyder, at der som udgangspunkt ikke må placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 meter fra skove, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Dette gælder for alle offentligt ejede skove. For privatejede skove gælder reglen kun, hvis skovarealet er sammenhængende og mindst 20 hektar. Freja ejendomme A/S er en offentlig organisation og alle skovstykker i Jonstruplejren er dermed offentligt ejede. Freja ejendomme A/S oplyser, at de forventer, at arealet vil overgå til privat eje før, der søges byggetilladelse. Alle skovstykker inden for Jonstruplejren er under 20 hektar og vil derfor ikke kaste skovbyggelinje efter ejerskiftet. Skovarealerne i nord vil fortsat kaste skovbyggelinje, da de er sammenhængende med Jonstrup Vang/Harreskovene.

En undtagelsesbestemmelse i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, kaldet "husrækkereglen", betyder, at der kan opføres bebyggelse, hvor der i dag allerede er væsentlig lovlig bebyggelse samt på arealerne bag. Ballerup Kommune vurderer, at eksisterende bygninger i området er væsentlig lovlig bebyggelse, hvis ydre grænse mod skoven danner en linje, bag hvilken undtagelsesbestemmelsen gøres gældende. Når området overgår til privat ejerskab, skal der derfor ikke søges dispensation fra skovbyggelinjen til at bygge bag denne linje.

### Miljøvurdering

Ballerup Kommune vurderer, at helhedsplanen er omfattet af § 8, stk. 2.1 i lovebekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 om lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Helhedsplanen er grundet områdets størrelse og omdannelsens karakter ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne og skal derfor miljøvurderes. Miljøvurderingsrapporten vil blive sendt i høring sammen med helhedsplanen.

### Inddragelse - indkaldelse af idéer og forslag, gåtur, møder med interessentgrupper

Planlægningen af området kan give anledning til ændring af Kommuneplan 2020, derfor benyttes lejligheden til at indkalde idéer og forslag til det videre planlægningsarbejde.

Indkaldelsen indeholder tre hovedspørgsmål:

- Hvordan mener du, at det tidligere lukkede område kan blive en naturlig del af lokalområdet?
- Hvordan mener du, at et fremtidig byggeri med tilhørende parkeringspladser og friarealer tilpasses områdets landskabelige kvaliteter?
- Hvordan mener du, at langtidsholdbare, bæredygtige løsninger kan indarbejdes i omdannelsesprojektet? (bæredygtighed i bred forstand dvs. socialt, miljømæssigt og økonomisk).

I høringsperioden kan der desværre ikke afholdes møde og gåture i Jonstrup Skovby, som ellers planlagt, da området p.t. er lukket grundet corona-beredskab. I stedet vil der blive afholdt et eller flere offentlige møder på rådhuset i høringsperioden. Der bliver derudover særskilte møder med særlige interessenter, som fx Danmarks Naturfredningsforening Ballerup, Grønt Råd og nærliggende grundejerforeninger.

## Økonomiske konsekvenser og finansiering

Ingen økonomiske konsekvenser

## Bilag

8 bilag, heraf 5 anbefales

## Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

## Indstilling

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Helhedsplan for området, indtil videre benævnt Jonstrup Skovby, godkendes som grundlag for Jonstruplejrens omdannelse.
2. Oplæg til indkaldelse af idéer og forslag godkendes.
3. Vej- og trafikanalysen tages til efterretning.
4. Hensigtserklæring vedrørende administration af skovbyggelinjen godkendes.
5. Miljøvurderingen af Helhedsplan for Jonstrup Skovby godkendes.
6. Indkaldelse af idéer og forslag samt Helhedsplan for Jonstrup Skovby med tilhørende miljøvurdering sendes i seks ugers offentlig høring.

## Beslutning

Indstilles til godkendelse.

Stine Rahbek Pedersen (Ø) stemmer imod indstillingens punkt 1, 2, 3 og 4, idet vi er imod:

- Byggeri på ubebyggede arealer
- At fragmentere den sammenhængende natur samt
- At godkende en helhedsplan, der har til hensigt at opheve dele af skovbyggelinjen til fordel for boligområder.

Ballerup.dk anvender cookies for at optimere hjemmesiden og dens funktionalitet.

Vores cookies hjælper os derfor med at give dig så god en oplevelse som muligt, når du besøger vores hjemmeside. Du kan herunder læse mere om, hvilke cookies vi

OK, jeg forstår

Nej tak



**PUNKT 6 BUS RAPID TRANSIT (BRT) I LAUTROP ERHVERVSOMRADE OG RING 4**

---



**PUNKT 7 KAMPAGNE MOD HENKASTET AFFALD PÅ UDVALGTE VEJSTRÆKNINGER**

---



**PUNKT 8 STIFORBINDELSE VED JONSTRUP Å**

---



**PUNKT 9 ARBEJDET MED KOLLEKTIV TRAFIKANALYSE 2020**

---



**PUNKT 10 ARBEJDET MED DE UDVALGTE VERDENSMÅL**

---



**PUNKT 11 GODKENDELSE AF REFERAT (UNDERSKRIFTSIDE)**

---