



BALLERUP KOMMUNE

Rådhuset
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup
Tlf: 4477 2000
www.ballerup.dk

Dato: 5. oktober 2017

Tlf. dir.: 22745696
E-mail: ml2@balk.dk
Kontakt: Martin Lose

Sagsid: 01.02.05-P16-12-17

Ændringer af Lokalplan 168 inden endelig vedtagelse

På baggrund af den administrative behandling af høringssvarene, en grundig vurdering af højderne på bygningerne og de skygge- og indkigs-gener dette måtte medføre, samt øvrige drøftelser i administrationen og med områdets interessenter, så indstiller Center for By, Erhverv og Miljø til følgende ændringer i lokalplanen før den endelige vedtagelse:

§3 Anvendelse

§ 3.3: ændres til "Delområde 2, 3 og 5 må kun anvendes til boligformål, hvor stueetagen alene kan anvendes til liberale erhverv samt daglig- og udvalgswarebutikker, og til teknikrum, cykelparkering o.a. funktioner i tilknytning til boligerne.

Tagfladen på stueetagen indenfor delområde 3 skal udgøre det fælles opholdsareal for delområde 1 og delområde 3."

§ 3.4: ændres til "I den sydligste del af delområde 5 kan der efter principperne på kortbilag 5 ud mod Bytorvet opføres en bygning, der kan anvendes til offentlige formål, liberalt erhverv og udvalgswarebutikker i stueetagen.

§ 3.5: ændres til "Delområde 6, 7 og 9 må kun anvendes til boligformål".

Resten af bestemmelsen er uændret.

§ 5 Veje, stier og parkering

§ 5.3: ændres til "Vejudlægget mellem delområde 8 og delområde 7 skal være en integreret del af et grønt byrum mellem ny bebyggelse og den eksisterende etagebebyggelse. Vejudlægget må kun anvendes til vareindleveling samt til afhentning af renovation.

§ 5.8: Noten til bestemmelsen udtages da der ikke er lovhjemmel til at kræve at der på privat ejede parkeringsarealer ikke kan etableres parkeringskontrol.

§ 5.18 ændres til "Adgangsveje skal udformes efter kørekurver svarende til minimum 12".

Resten af bestemmelsen er uændret.

§6 bebyggelsens omfang og placering

§ 6.1: ændres til "Inden for delområde 1 må bebyggelse opføres i højst 6 etager og ikke mindre end 4 etager inklusiv stueetage. Den 6. etage må kun indrettes som tagterrace. På tagterrasser kan der etableres adgange via trapper og elevatorer, skure til havemøbler o.l. og nødvendige tekniske installationer.

For så vidt stueetagen anvendes til liberale erhverv og/eller daglig- og udvalgswarebutikker jf. § 3.2, skal denne have minimum 4 meter indre frihøjde målt fra overkant gulv til underkant loftsdæk, herunder nedhængt loft, ventilationskomponenter og lign.

§ 6.2: ændres til "Inden for delområde 2 må bebyggelse opføres i højst 4 etager og ikke mindre end 3 etager inklusiv stueetage. Stueetagen skal have minimum 4 meter indre frihøjde målt fra overkant gulv til underkant loftsdæk, herunder nedhængt loft, ventilationskomponenter og lign".

§ 6.3: ændres til "Indenfor delområde 3 må bebyggelse opføres i højst 5 etager hvor 50% af den 5. etage skal være indrettet som tagterrace jf. principperne på kortbilag 6. Ud mod Bystrædet kan bebyggelse dog kun opføres i højst 4 etager og ikke mindre end 3 etager.

Stueetagen skal have minimum 4 meter indre frihøjde målt fra overkant gulv til underkant loft, herunder nedhængt loftsdæk, herunder nedhængt loft, ventilationskomponenter og lign.

Bebyggelsen skal mod Bystrædet udformes med facader og indgangspartier, der understøtter udadvendte funktioner, interaktion og kontakt med Bystrædet jf. retningslinjerne i bilag 7.

Dagligvarebutikker må samlet maks. have 12 meter facade mod Bystrædet".

§ 6.5: ændres til "Indenfor delområde 5 må bebyggelse opføres i højst 4 etager og ikke mindre end 3 etager.

Stueetagen skal have minimum 4 meter indre frihøjde målt fra overkant gulv til underkant loft, herunder nedhængt loft, ventilationskomponenter og lign. Stueetagen skal mod Bystrædet udformes med facader og indgangspartier, der understøtter udadvendte funktioner, interaktion og kontakt med Bystrædet jf. retningelinjerne i bilag 7".

§ 6.6: ændres til "Indenfor delområde 3 og 5 skal markiser, solafskærmning og skodder fremtræde som integrerede dele af bygningens facader jf. retningelinjerne i bilag 7".

§ 6.7: ændres til "Indenfor delområde 6 må bebyggelse opføres i højst 4 etager og ikke mindre end 3 etager målt fra eksisterende terræn. Bebyggelsen kan opføres som rækkehusbebyggelse. For boligbebyggelse i 4 etager skal der udføres tagterrasse på 3. eller 4. etage".

§ 6.8: ændres til "Indenfor delområde 7 kan der opføres bebyggelse i 3 etager plus udnyttet tagetage."

§ 6.10: ændres til "Indenfor delområde 9 kan bebyggelse opføres i højst 2 etager. Bebyggelsen skal opføres som tæt/lav bebyggelse."

§ 6.11: ændres til "Indenfor delområde 8 kan bebyggelse ud mod Bybuen højst være 2 etager og længere mod syd være op til 4 etager. Stueetagen skal have minimum 4 meter indre frihøjde målt fra overkant gulv til underkant loft, herunder nedhængt loft, ventilationskomponenter og lign. Stueetagen skal mod Bystrædet udformes med facader og indgangspartier, der understøtter udadvendte funktioner, interaktion og kontakt med Bystrædet jf. retningelinjerne i bilag 7".

Andet

§ 6.13: ændres til "Indenfor delområde 1 kan der etableres ensidig belyste boliger med facade ud mod Ballerup Boulevard, for så vidt de vejledende grænseværdier for støj, jf. § 9, kan overholdes, og det kan sandsynliggøres, at boligerne er tilstrækkelig belyste, jf. til enhver tid gældende regler herfor."

§ 6.14: ændres til "For hele området gælder, at etagehøjden skal være minimum 3 meter."

§ 6.15: ændres til "For hele området gælder, at boliger i stueetagen skal være hævet 1 meter over terræn, såfremt der ikke etableres en forhæng til boligen. Dette gælder dog ikke for boliger etableret ovenpå parkeringskonstruktioner eller på taget af daglivare- eller udvalgswarebutikker."

§ 7 Bebyggelsens udseende

§ 7.3: ændres til "Facader skal have samme materiale i hele facadens højde, dog kan dele af facaden udføres med **let beklædning**. Tilbagetrækninger og moduleringer af bygningskroppen i form af for eksempel arkader, nicher og indeliggende altaner skal følge facadens arkitektoniske principper.

§ 7.5: ændres til "I delområde 8 og delområde **5** skal de østlige facader begrønnes."

§ 7.9: ændres til "Indenfor delområde **5** kan tage udføres som tegltag, eternitskifer eller naturskifer."

§ 7.14: ændres til "Vinduer skal udføres i træ, træ/alu, **alu/alu** eller komposit. **Vinduer må ikke udføres i plastmateriale.**

§ 8 Friarealer og private opholdsarealer

For hele bestemmelsen gælder, at "fælles opholdsareal" ændres til "fælles friareal".

§ 8.1: ændres til "Alle boliger skal have mindst 3 m² privat opholdsareal i form af altan, privat tagterrasse, forhave e.l. Indenfor delområde 6 skal alle boliger dog have mindst 25 m² privat opholdsareal **i form af tagterrasse og/eller forhave og/eller baghave.**"

§ 8.2: ændres til "Indenfor delområde 1 skal der for hver 100 m² bebyggelse etableres mindst 2 m² **fælles friareal**".

§ 8.3: ændres til "Indenfor delområde 2 skal der for hver 100 m² boligareal etableres mindst **10 m² fælles friarealer, dog fratrukket parkerings- og tilkørselsarealer.**

§ 8.4: ændres til "Indenfor **delområde 5** skal der for hver 100 m² bebyggelse etableres mindst 23 m² fælles friarealer, **dog fratrukket parkerings- og tilkørselsarealer.**"

§ 8.5: ændres til "Mængden af fælles friarealer indenfor **delområde 7** tager udgangspunkt i de eksisterende fælles friarealer, og i hvorvidt byggemuligheden indenfor **delområde 9** udnyttes.

§ 8.6: ændres til "Indenfor delområde 6 skal der etableres fælles friareal svarende til 5% af det samlede bruttoetageareal.

Hvis der etableres mere end 25 m² privat opholdsareal jf. § 8.1 til den enkelte bolig, kan antal m² udover de 25 m² fratrækkes kravet til mængden af fælles friareal jf. ovenfor.

*Note: **For så vidt der ikke etableres parkering i konstruktion på terræn jf. principperne nedenfor, så områdets parkering samles i én parkeringsløsning i delområdet nordlige del ud mod Torvevej.***

§ 8.7: ændres til "Delområde 9 skal dele fælles friarealer med delområde 7."

§ 8.8: ændres til "Indenfor delområde 8 skal der for hver 100 m² bolig og erhverv etableres 90 m² fælles friareal, hvor arealet mellem den eksisterende etagebebyggelse og den nye bebyggelse medregnes".

Resten af bestemmelsen er uændret.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

§ 10.1: ændres til "Forinden bebyggelse indenfor delområde 1, 2, 3, 5 og 8 tages i brug, skal de fornødne trafikale saneringer af Bybuen være tilvejebragt, og de i § 5 omtalte vejadgange skal være etableret.

§ 10.3: ændres til "Forinden bebyggelse indenfor delområde 5, 6 og 9 tages i brug, skal de fornødne trafikale saneringer af Torvevej være tilvejebragt, og de i § 5 omtalte vejadgange skal være etableret.