

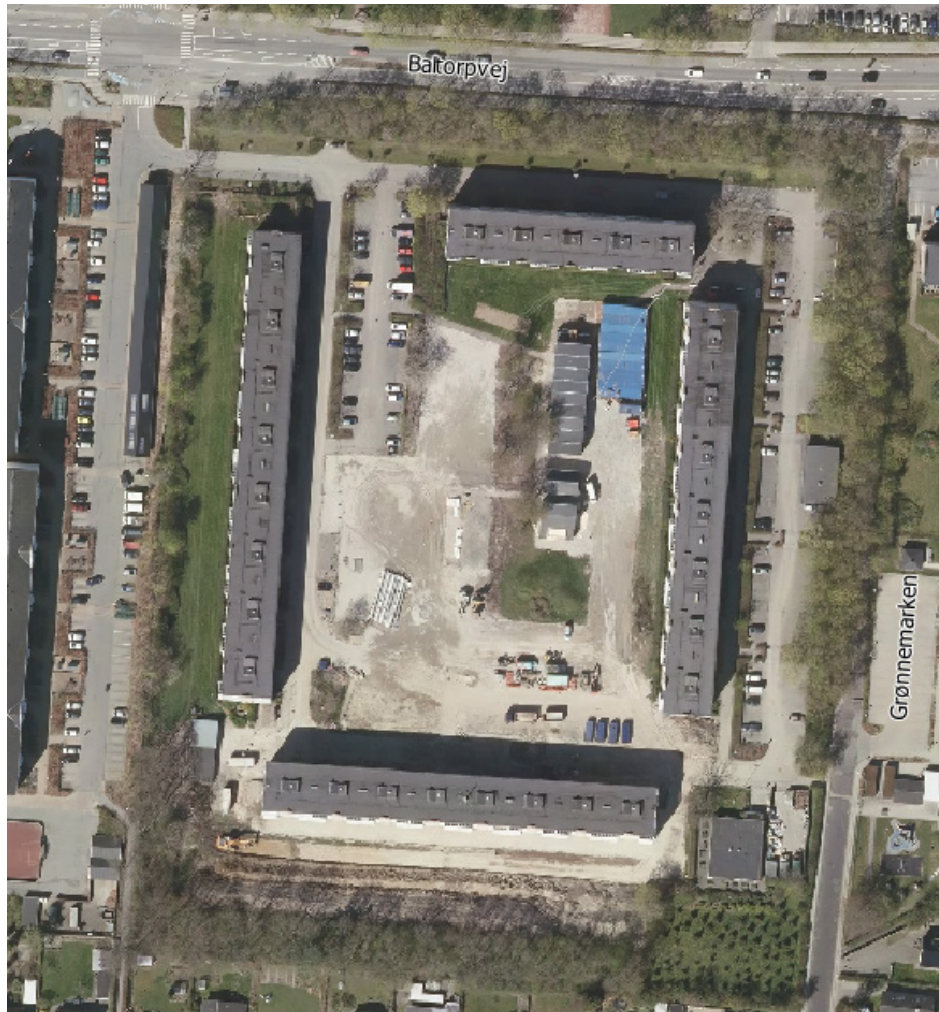


BALLERUP

Lokalplan

nr. 188

F O R S L A G



for ny bebyggelse i Ellebo

Ballerup Kommune, oktober 2019

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer Kommunalbestyrelsen den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til. Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygninger må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og ligge.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer o.lign. der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG KOMMUNEPLAN?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver Kommunalbestyrelsens overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men Kommunalbestyrelsen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG BYGGELOV?

I Byggeloven og særligt i Bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Bygningsreglementets bestemmelser herom.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

HVORNÅR LAVES DER EN LOKALPLAN?

Kommunalbestyrelsen skal vedtage en lokalplan

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone, eller
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

HVAD BESTÅR LOKALPLANEN AF?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag mv. der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

LOKALPLANFORSLAG OG OFFENTLIG HØRING

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt forslag til lokalplan sendes planen i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlig- hedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

DEN ENDELIGE LOKALPLAN

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

REDEGØRELSE OM LOKALPLAN 188



Luftfoto 2017

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Den almene boligbebyggelse Ellebo blev opført i 1964, og i 1991 gennemgik bebyggelsen en facaderenovering.

Bebyggelsen blev i 2013 udpeget til at deltage i en konkurrence¹ om bæredygtig renovering. Ellebo-projektet, tegnet af den engelske arkitekt Adam Khan, vandt i kategorien etageboliger, og efter planen skulle Ellebos fire blokke alle renoveres i henhold til vinderprojektet. Der var tale om en omfattende renovering, der skulle fremtidssikre afdelingen, blandt andet med fokus på energi og tilgængelighed: nye facader, nye vinterhaver og altaner, gårdrum med LAR (anlæg til lokal håndtering af regnvand) og nye køkkener og badeværelser. Det indgår også i renoveringen, at der bygges nye boliger på taget af de eksisterende blokke.

Imidlertid har det vist sig undervejs i byggeprocessen, at kun to af blokkene kan renoveres som planlagt, de to andre har så dårlige fundamenter, at de skal rives ned.

¹ 'Nordic Built Challenge' – en international designkonkurrence for bæredygtig renovering af fem bygninger i de fem nordiske lande. Konkurrencen blev lanceret i 2012 af Nordisk Innovation, en institution under Nordisk Ministerråd.

Til erstatning for disse to blokke ønsker Ballerup Ejendomsselskab, som ejer Ellebo, at opføre en mere åben og grøn, tæt-lav bebyggelse. Den mulighed ligger ikke inden for rammerne af den partielle byplanvedtægt nr. 7, som hidtil har været gældende for Ellebo. Det er baggrunden for, at der nu er udarbejdet en ny lokalplan for området, som muliggør opførelse af nye boliger i bebyggelsen i form af en mere åben og delvist lavere bebyggelse, der åbner sig mere mod omgivelserne og bymidten.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et skitseforslag, som Henning Larsen Architects har udarbejdet for Ballerup Ejendomsselskab og KAB. Illustrationerne i denne redegørelse og på lokalplanens bilag stammer fra dette skitseprojekt.

Udover at muliggøre opførelse af tæt-lave almene boliger til erstatning for de etageboliger, der skal rives ned, giver lokalplanen også mulighed for udstykning og frasalg, så der kan opføres private boliger (fx andelsboliger) på en del af arealet. Dermed sikres der en større bredde i boligudbuddet.



Ellebo som det så ud efter facaderenoveringen i 1991 med de tidstypiske pastelfarver.



Illustration fra vinderprojektet for de eksisterende blokke.

LOKALPLANOMRÅDET

Ellebo ligger på en ca. 43.000 m² stor grund i den sydlige del af det centrale Ballerup. Den oprindelige bebyggelse i fire stokke rummede 284 boliger samt et fælleshus.

Mod nord grænser arealet op til Baltorpvej, mod øst til Grønnemarken (vej/sti mellem Baltorpvej og Roasvej), mod syd mod villakvarteret på Roasvej og mod vest mod den almene boligbebyggelse Baldersbo afdeling 10. Grunden er præget af træer og mere eller mindre tæt bevoksning langs alle sider.

Der er indkørsel fra Baltorpvej i det nordvestlige hjørne af grunden – fælles med Baldersbos nabobebyggelse - denne indkørsel fastholdes i den nye lokalplan.

Bebyggelsen har hidtil haft præg af en stor, åben karré med fire store boligblokke, omkring et stort åbent areal i midten, hvor der har været både parkering og friarealer (græsplæne).

De to blokke, der renoveres i overensstemmelse med konkurrenceprojektet, er blok 3 (mod syd) og blok 4 (mod vest). Blok 3 står færdig, og beboerne er flyttet ind. Renoveringen af blok 4 forventes afsluttet i 2021. Blok 1 og 2 skal rives ned. Nedrivningen vil finde sted henover vinteren 2019/20. Det eksisterende fælleshus i grundens sydøstlige hjørne rives ligeledes ned og erstattes af et nyt ved indkørslen til bebyggelsen.



Lokalplanens område. Luftfoto 2017.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres dels med vinkelformede huse placeret som en indre karré, dels med åben stokbebyggelse (bl.a. rækkehuse) ud mod Baltorpvvej og Grønnemarken. Der er tale om bebyggelse i 2-4 etager, og i lokalplanen fastlægges byggefelter og maksimale bygningshøjder.

Der fastlægges bestemmelser om den nye bebyggelses udseende, idet der stilles krav om teglfacader og/eller træbeklædning. Der stilles desuden krav om grønne tage på ny bebyggelse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om udlæg af interne veje og stier, og den fastlægger normer for parkering, både for biler og cykler. Det fastlægges ligeledes, hvor parkeringsarealerne skal etableres (fordelt langs vejene i bebyggelsen). Minimum 5% af p-pladserne skal være til el-biler.

Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser vedr. beplantning og grønne arealer med henblik på at sikre gode og brugbare udeopholdsarealer og en grøn – men mere åben – afgrænsning af bebyggelsen mod omgivelserne. Det kan ikke undgås, at noget af den eksisterende beplantning må fjernes i forbindelse med byggeriet, men der skal i givet fald genplantes. I den forbindelse skal der udarbejdes en haveplan for hele bebyggelsen, som skal indgå i byggesagsbehandlingen.

Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser vedr. miljøforhold, bl.a. regnvandshåndtering, affaldshåndtering og støj.



Illustrationsplan (set fra nordøst)

SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning (Fingerplan)

Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning, kaldet Fingerplan 2019.

Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige regionplanlægning har det været et bærende princip at skabe sammenhæng mellem den offentlige trafikbetjening og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner. De stationsnære arealer, defineret som arealer inden for 1.200 m fra stationerne, har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst skal søges placeret her.

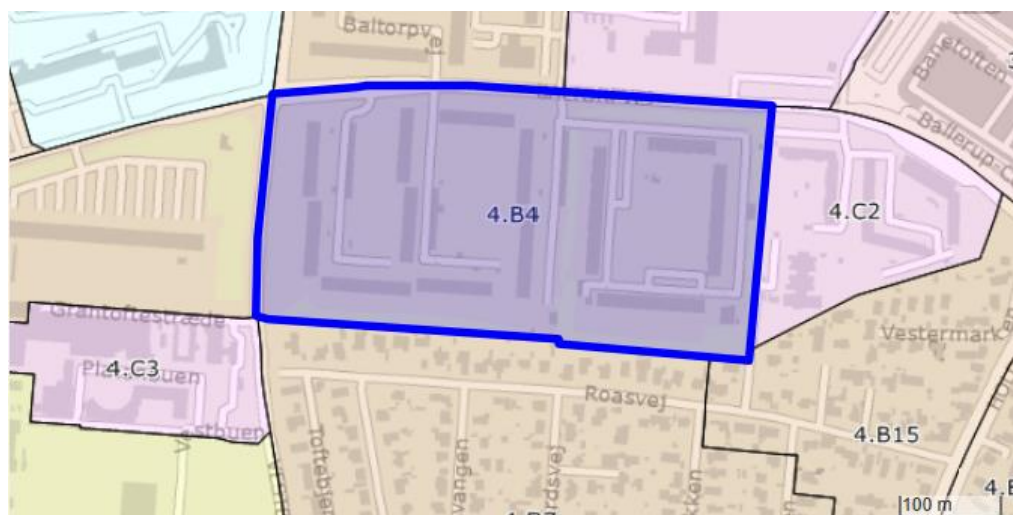
Det aktuelle lokalplanområde er beliggende i det stationsnære kerneområde ved Ballerup Station. Dermed er lokalplanforslaget i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan

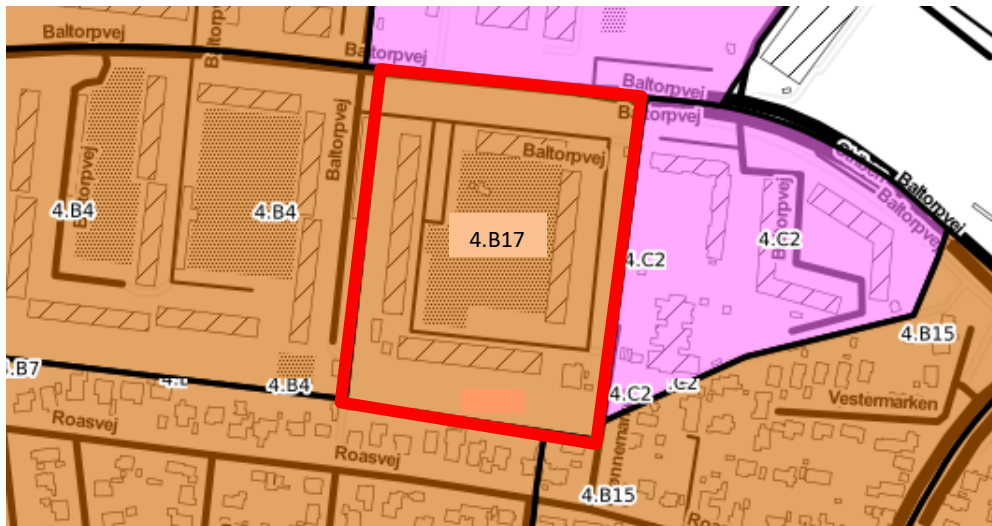
I Kommuneplan 2013-25 hører lokalplanområdet under rammeområde 4.B4: Stationsnær etageboligbebyggelse syd for Baltorpvvej – et rammeområde, som udover Ellebo også omfatter nabobebyggelsen mod vest (Baldersbo). I henhold til rammebestemmelserne må området anvendes til boligformål, og der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus mv. Bebyggelsesprocenten under ét er fastlagt til 60, og ny bebyggelse skal opføres som tagboliger. Bebyggelse til mindre fælles anlæg kan opføres i 1 etage.

Planerne for Ellebo er ændret siden vedtagelsen af Kommuneplan 2013-25. Således vil bebyggelsesprocenten for Ellebo fremover ligge på 95, og ny bebyggelse skal opføres som åben stok- og vinkelbebyggelse i 2-4 etager. Dette kommer til at fremgå af rammebestemmelserne i den kommende Kommuneplan 2019-31, som forventes vedtaget i første kvartal af 2020. Her vil Ellebo få sit eget rammeområde: 4.B17.

Imidlertid er det ikke sikkert, at den nye kommuneplan kan nå at blive vedtaget, inden lokalplanen skal vedtages endeligt. Derfor ledsages lokalplanen af et kommuneplantillæg, der indeholder de samme ændrede rammebestemmelser for Ellebo, som den kommende Kommuneplan 2019-31 forventeligt kommer til at indeholde, og den samme opdeling af det nuværende rammeområde.



Rammeområde, Kommuneplan 2013-25

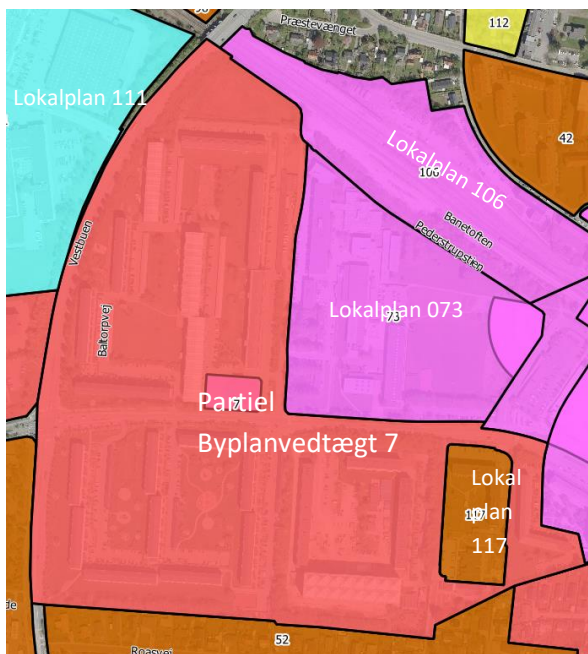


Nyt rammeområde, Kommuneplantillæg 15

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af bestemmelserne i Partiel Byplanvedtægt nr. 7 fra 1958. I henhold til denne lokalplan skal bebyggelse ske i form af åben blokbebyggelse i 4 etager. Dette er ikke i overensstemmelse med de aktuelle planer for Ellebo. Det er baggrunden for, at der er udarbejdet en ny lokalplan, der skal muliggøre opførelsen af den ønskede lavere og mere åbne, nye bebyggelse.

Den nugældende byplanvedtægt aflyses for så vidt angår det område, som er omfattet af lokalplan 188.



Gældende lokalplaner



Ny lokalplanafgrænsning (Lokalplan 188)

Sektorplaner

Trafik

Lokalplanområdet er vejbetjent fra en af kommunens større trafikveje: Baltorpevej. Baltorpevej forbinder det centrale Ballerup med Vestbuen, der sammen med Sydbuen danner en ringforbindelse mellem de overordnede veje: Frederikssundvej og Motorring 4.

Støj

Den vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområdet er Lden 58 dB. Ny bebyggelse skal udformes, så de vejledende støjgrænser overholdes.

Energiforsyning

Med henblik på at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger.

I varmeplanlægningen er området godkendt til fjernvarmeforsyning. Tilslutning vil derfor kunne ske til I/S Vestforbrændings forsyningsnet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan, og forsyningen varetages af forsyningsselskabet Novafos.

Afløbsforhold / kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og er separat-kloakeret. Området er beliggende i hovedkloakområderne B36R og B25S, der driftes af kommunens forsyningsselskab Novafos. Området er beliggende i et område, hvor hovedregnvandskloaken er belastet.

Hovedkloakledninger er beliggende i Baltorpevej og Grønnemarken.

Spildevandet ledes særskilt til Biofos' anlæg i Avedøre, Renseanlæg Avedøre (det tidligere Spildevandscenter Avedøre I/S). Regnvand fra B36R afledes til Ballerup Å ved U9.

I henhold til spildevandsplanen er projektområdet mindre egnet til nedsivning.

Ledningsforhold i øvrigt

Der er aktive naturgasledninger ved projektområdet.

Grundvand og regnvand

Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige regionale drikkevandsinteresser.

Området er mindre egnet til nedsivning af regnvand. Der skal derfor arbejdes med andre måder at opsamle, forsinke og/eller fordampe regnvandet på.

Jordforurening

Der er ikke registreret nogen form for jordforurening inden for lokalplanområdet.

Fredskov og beskyttet natur

Der er ikke inden for lokalplanområdet eller dets nærhed registreret fredskov eller beskyttet natur.

Kommunen har ikke anledning til at tro, at der er bilag IV-arter inden for lokalplanområdet, men det vil blive undersøgt i forbindelse med byggeriet.

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder indenfor lokalplanens område. Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder. Skjulte fortidsminder, i form af fx bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8 § 27, stk.2.

MILJØVURDERING

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)"² fastsætter kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljøvurderinger af planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurderingen undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. Det er kommunens vurdering, at den nye bebyggelse i Ellebo, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, da der er tale om et bymæssigt område, som allerede rummer et næsten tilsvarende antal boliger med tilhørende parkering.

Miljøscreeningen offentliggøres sammen med lokalplanforslaget, når det sendes i høring.

² Lovbekendtgørelse nr 1225 af 25/10/2018

FORSLAG til lokalplan 188 - ny bebyggelse ved Ellebo

§ 1 Formål

1.1 Formålet med denne lokalplan er:

- at give mulighed for opførelse af ny boligbebyggelse til erstatning for to nedrevne blokke i boligbebyggelsen Ellebo;
- at sikre, at ny bebyggelse etableres som etageboliger og tæt-lav bebyggelse i form af vinkelhuse og længhuse i 2-4 etager;
- at sikre, at ny bebyggelse disponeres, så der opnås åbenhed ud mod omgivelserne mod øst og nord, med henblik på at bebyggelsen i højere grad bliver en del af bymidten;
- at fastlægge bestemmelser om bygningers facadematerialer og grønne tage;
- at fastlægge bestemmelser om friarealer og beplantning;
- at fastlægge bestemmelser med hensyn til regnvandshåndtering og klima generelt;
- at muliggøre udstykning.

§ 2 Område og zonestatus

2.2 Lokalplanen omfatter matr.nr. 11, Ballerup By, Pederstrup samt alle nye matrikler, der udstykkes fra denne.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

2.1 Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområder som vist på kortbilag 1:

Delområde 1: eksisterende renoverede boligblokke samt supplerende tæt-lav bebyggelse,

Delområde 2: ny bebyggelse i form af etagehuse som danner en indre karré,

Delområde 3: ny bebyggelse i form af etage- og rækkehuse i stokke,

Delområde 4: ny bebyggelse i form af etage- og rækkehuse i stokke, samt fælleshus.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etage- og rækkehusbebyggelse med tilhørende sekundære bygninger (skure og depoter), tekniske anlæg og fælles anlæg (fx fælleshus).

§ 4 Udstykning

4.1 Inden for lokalplanens område må der ske udstykning af areal til samlet boligbebyggelse (rækkehuse/stokbebyggelse).

Note: hele lokalplanområdet ejes i dag af Ballerup Ejendomsselskab og rummer en almen etageboligbebyggelse. Med ovennævnte bestemmelse giver lokalplanen mulighed for, at en del af arealet kan stykkes fra og sælges til privat boligbyggeri, fx andelsboliger, med henblik på at understøtte en blandet boligsammensætning i området.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet finder sted fra Baltorpvej i områdets nordvestlige hjørne, som vist på kortbilag 2.

Veje

- 5.2. Inden for lokalplanområdet udlægges der areal til interne veje som vist på kortbilag 2:
- en fordelingsvej, med indkørsel fra Baltorpvej i områdets nord-vestlige hjørne, beliggende rundt om bebyggelsen i delområde 2 samt mod hhv. øst (Grønnemarken), syd (Roasvej) og vest (nabobebyggelse, Baldersbo)
 - tre boligstræder (øst-vestgående) mellem den interne fordelingsvej og Grønnemarken i delområde 3
 - fire boligstræder (nord-sydgående) mellem den interne fordelingsvej og Baltorpvej i delområde 4.
- 5.3 Langs den interne **fordelingsvej** skal der etableres forarealer ved boligerne, fortov i begge sider og parkering.
- 5.4 Langs **boligstræder** skal der etableres forarealer ved boligerne samt fortov og parkering i begge.

Stier

- 5.6 Inden for lokalplanområdet kan der etableres såvel interne stier, som stier der giver adgang til de omgivende veje og stier, i princippet som vist på kortbilag 2.

Følgende steder skal der være (sti)forbindelse til omgivelserne:

- 1 stiforbindelse mod vest i områdets sydvestlige hjørne (delområde 1)
- 4 stiforbindelser til Baltorpvej (delområde 3)
- 4 stiforbindelser til Grønnemarken (delområde 4)

Stiforbindelser skal anlægges på en måde, så der sikres tilstrækkelige oversigtsforhold mod offentlig vej og sti, samt under hensyntagen til generel trafiksikkerhed.

Parkering

- 5.7 Inden for lokalplanområdet skal der til ny bebyggelse udlægges parkeringspladser på terræn efter følgende minimumsnormer:

Bilparkering

1 parkeringsplads pr. 125 m² boligareal.

Heraf skal der anlægges 1 handicap-plads pr. 20 almindelige p-pladser. Minimum én handicap-plads skal være mindst 8 x 6,5 m og egnet til parkering af handicapbus.

Note: lokalplanområdet er beliggende meget tæt på Ballerup bymidte, hvor der er god offentlig trafikbetjening, derfor denne relativt lave 'bymidte-parkeringsnorm'.

Cykelparkering

1,5 parkeringspladser pr. bolig, etableret på terræn og/eller i kælder.

Inden bebyggelsen tages i brug, skal 80 procent af de udlagte bil-parkeringspladser, og alle cykelparkeringspladser, være anlagt, inklusive de tilhørende handicap p-pladser.

Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid kræve de resterende udlagte parkeringspladser anlagt, hvis det viser sig nødvendigt for at dække lokalplanområdets parkeringsbehov.

5.8 Bilparkering skal etableres langs de interne veje i bebyggelsen som vist på kortbilag 2. Til cykelparkering skal der etableres stativer placeret nær ved boligernes indgange og adgangstrapper.

5.9 Der skal anlægges areal til afmærkede pladser til el-biler med tilhørende lade-standere, svarende til mindst 5% af det samlede parkeringsudlæg.

Generelt

5.10 Alle interne veje og stier skal udføres på en måde, så der sikres god tilgængelighed i henhold til gældende standarder, både med hensyn til belægninger, belysning og placering af beplantning og inventar.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de vejledende byggefelter, som fremgår af kortbilag 3.

Mindre skure eller depoter kan dog placeres andre steder, forudsat at det sker under hensyntagen til friarealernes anvendelighed.

6.2 Det samlede etageareal for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 41.200 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 95.

6.3 Delområde 1

Inden for delområde 1 må eksisterende bebyggelse (boligblokke) være på max 5 etager. Derudover kan der placeres supplerende tæt-lav bebyggelse i 2-3 etager mod syd og vest inden for de vejledende byggefelter, jf. kortbilag 2 og 3.

Mod syd (mod villakvarteret på Roasvej) skal bebyggelse holdes inden for en bygge-linje 10 meter fra naboskel, jf. kortbilag 2.

Note: delområde 1 rummer i udgangspunktet to eksisterende boligstokke, som renoveres med tilføjelse af en 5. etage.

6.4 Delområde 2

Inden for delområde 2 kan der opføres boligbebyggelse i form af etage- eller række-husbebyggelse ('vinkelhuse') i 2-4 etager, jf. bilag 3.

6.5 **Delområde 3**

Inden for delområde 3 kan der opføres boligbebyggelse i form af etage- eller rækkehusbebyggelse ('længehuse') i 2-4 etager, jf. bilag 3.

6.6 **Delområde 4**

Inden for delområde 4 kan der opføres boligbebyggelse i form af etage- eller rækkehusbebyggelse ('længehuse') i 2-4 etager samt fælleshus i 1-2 etager, jf. bilag 3.

Bebyggelse mod Baltorpvvej skal placeres i en afstand af minimum 1,3 meter fra vejskel. Der skal etableres minimum to tilbagetrækninger af bebyggelsen (dvs. med større afstand til vejskel), for at give plads til beplantning jf. § 8.4 og kortbilag 4.

6.7 Inden for delområde 1 (eksisterende, renoverede boligblokke) må bebyggelsens højde ikke overstige 17 meter.

Inden for delområde 2 ('vinkelhuse') tillades følgende maksimale bygningshøjder

2 etager:	8,5 m
3 etager:	12,0 m
4 etager:	15,0 m

Inden for delområde 3 ('længehuse') tillades følgende maksimale bygningshøjder

2 etager:	7,5 m
3 etager:	11,0 m
4 etager:	14,0 m

Inden for delområde 4 ('længehuse' samt fælleshus) tillades følgende maksimale bygningshøjder

2 etager:	7,5 m
3 etager:	11,0 m
4 etager:	14,0 m

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Ny bebyggelse skal opføres med facader i tegl (mursten, teglskaller eller lignende) eller med træbeklædning.

Derudover kan der anvendes andre materialer til mindre facadepartier efter forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune.

Der må ikke anvendes nogen form for plastmaterialer.

Der må ikke anvendes materialer, der kan give blændingsgener i omgivelserne.

Vinduesrammer kan udføres i træ, alu eller komposit.

7.2 Ny bebyggelse skal opføres med flade tage (dvs. med skjult taghældning).

Tage skal udføres som vegetationstage (grønne tage), evt. i kombination med solceller. Dog gælder dette ikke, hvor tagflader udnyttes til tagterrasser.

7.3 Teglfacader må fremstå i røde og brunlige nuancer.

Træfacader må fremstå i grålige eller brunlige nuancer, eller stå ubehandlet så det med tiden bliver sølvgråt.

Vinduesrammer må fremstå sorte, grå eller hvide.

- 7.4 Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres facadeskiltning ud over navne- og husnummerangivelse samt markering af fælles funktioner som fx fælleshus, ejendomskontor eller fællesvaskeri.
- 7.5 Tekniske anlæg skal placeres og udformes som en integreret del af bebyggelsen. Eventuelle ventilationsanlæg skal afskærmes visuelt med sider og overdækning (eventuelt med solceller).
- 7.6 Sekundære bygninger (skure, depoter og lignende) skal udføres med træbeklædte facader og grønne tage.

§ 8 Ubebyggede arealer

Kantzoner i boligstræder

- 8.1 Inden for lokalplanområdet må der kun etableres levende hegn, ingen faste stakitter eller hegn. Mod Baltorpvej kan der etableres lave mure.

Både levende hegn og eventuelle mure må maks være 1,2 meter høje.

- 8.2 Ved ny bebyggelse skal der på ankomstsiden ud mod fordelingsvejen friholdes en kantzone på 2,5 meter. Her må der ikke hegnes ud mod fortovet.

Note: *forarealet kan anvendes til cykelparkering, uformelt ophold og beplantning.*

- 8.3 Ved ny bebyggelse skal alle boliger i stueetage have minimum 3 m² privat have eller terrasse.

Beplantning

- 8.4. Der skal udarbejdes en haveplan for hele Ellebobebbyggelsen (lokalplanområdet) med henblik på dels, så vidt muligt, at fastholde – eller alternativt erstatte - nuværende, værdifuld beplantning, dels fastlægge retningslinjer for ny beplantning, så området kommer til at fremstå grønt og frodigt.

Der skal opretholdes træplantning/levende hegn i form af solitærtræer og evt. bunddække langs skel mod øst (Grønnemarken), vest (Baldersbo) og nord (Baltorpvej), jf. § 6.6.

Note: *træplantningen ud mod Baltorpvej skal spille sammen med eksisterende træplantning langs nordsiden af Baltorpvej.*

- 8.5 Der skal fastholdes (dvs. bevares eller genetableres) beplantningsbælte i en dybde af minimum 8 meter mod syd, ind mod villakvarteret på Roasvej.
- 8.6 Der skal etableres fælles friarealer følgende steder, jf. kortbilag 4:

Syd for Blok 3 (i delområde 1): fælles grønne lege- og opholdsarealer med et landskabeligt præg.

Langs skel mod vest (i delområde 1) fælles grønne lege- og opholdsarealer. På en del af dette lege-opholdsareal kan der dog ved behov anlægges parkeringspladser, som vist på kortbilag 2.

I det indre af 'vinkelhus-karréen' (i delområde 2): fælles grønne lege- og opholdsarealer med et landskabeligt præg.

Mellem længehusene mod øst langs Grønnemarken (i delområde 3): fælles grønne gårdrum.

Langs skel mod Baltorpvej og Grønnemarken (i delområde 3 og 4): træer placeret i bede af varierende bredde og dybde.

8.7 Der skal etableres private haver/terrasser og-eller tagterrasser følgende steder:

- Ved supplerende lav bebyggelse i delområde 1: private haver.
- Ved stuelejligheder i delområde 1 og 2: private haver/terrasser.
- På udvalgte steder i ny bebyggelse (alle delområder): tagterrasse.
- Mellem længehusene mod nord langs Baltorpvej (i delområde 3): private haver, adskilt af en intern sti.

8.8 Befæstede arealer skal holdes på et minimum af hensyn til håndtering af regnvand, jf. § 9.3

Derfor skal faste belægninger begrænses til vej- og parkeringsarealer, stier, adgangsarealer ('havegange') til bygninger, arealer til affaldssortering samt evt. terrasse ved fælleshuet og private terrasser ved stuelejligheder.

§ 9 Miljø og forsyning

Støj

9.1 Ny bebyggelse skal overholde gældende grænseværdier vedrørende trafikstøj i beboelsesrum og på friarealer.

Note: på grund af trafikstøj fra Baltorpvej kan det blive nødvendigt med særlige støjdæmpende bygningsmæssige tiltag, fx i form af ekstra støjisolerende vinduer.

Varmeforsyning

9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.

Regnvandshåndtering

9.3 Lokalplanområdet er mindre egnet til nedsivning. Derfor skal der etableres anlæg til forsinkelse og fordampning af regnvand inden for lokalplanområdet, fx i form af vandrender, regnbede, grønne tage eller lignende.

Note: regnbede, åbne vandrender og lignende kan med fordel tænkes med i friarealernes udformning og dermed bidrage med både oplevelseskvaliteter og funktion.

Der skal søges om tilslutningstilladelse for regn- og spildevand.

Note: der henvises til Ballerup Kommunes Spildevandsplan.

Affaldshåndtering

9.4 Håndtering af husholdningsaffald skal finde sted i henhold til kommunens til enhver tid gældende Regulativ for Husholdningsaffald.
Der kan etableres nedgravet affaldssystem.

9.5 Areal til affaldshåndteringen skal placeres således, at der sikres god adgang for alle beboere samt for renovationskøretøjer.
Affaldsskure/-indhegninger skal være ventilerede og udseendemæssigt tilpasses den øvrige bebyggelse, jf. § 7.

Luftforurening

9.6 Der må ikke etableres skorstene til brændeovne/pejse i bebyggelsen.

Note: For at begrænse partikelforurening i byerne har Ballerup Kommune den politik, at der fremover ikke må etableres skorstene til brændeovne og pejse.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret parkeringsarealer i henhold til § 5.

10.2 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger (jf. § 9.2).

10.3 Anlæg til håndtering af regnvand skal være etableret, inden bebyggelsen tages i brug (jf. § 9.3).

§ 11 Eksisterende lokalplaner

11.1 Denne lokalplan erstatter Partiel Byplanvedtægt nr. 7 for så vidt angår de arealer, som lokalplanen omhandler.

§ 12 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

12.1 I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter § 17 i Lov om Planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning af bebyggelse

og ændring af anvendelse.

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Endelige retsvirkninger

12.2 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

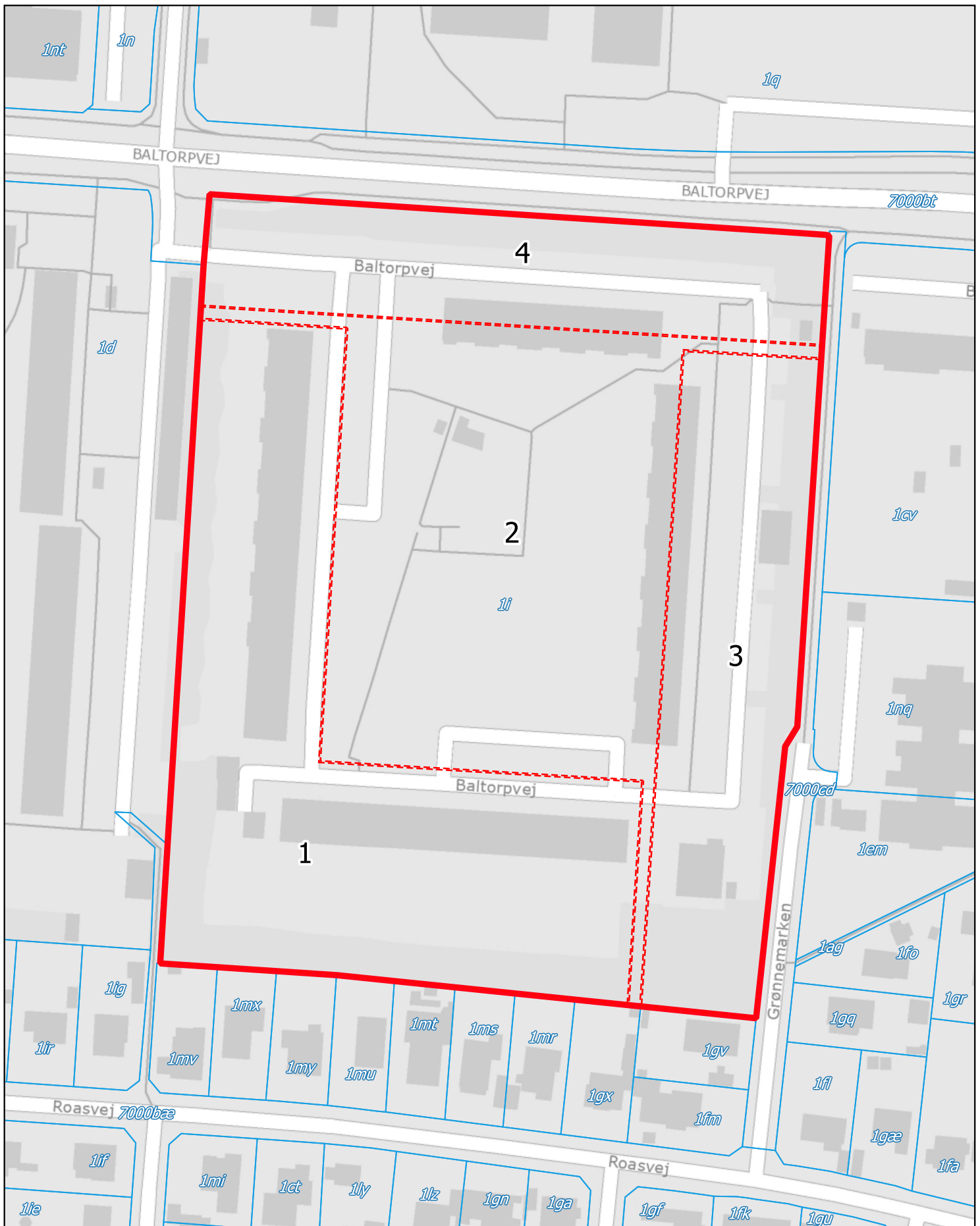
Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

Lokalplanforslaget således vedtaget af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den 28. oktober 2019.

Jesper Würtzen
Borgmester

/

Steen Pedersen
Chef for Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 1: Lokalplangrænse og delområder

Forslag til Lokalplan 188 - ny bebyggelse i Ellebo

Signaturforklaring

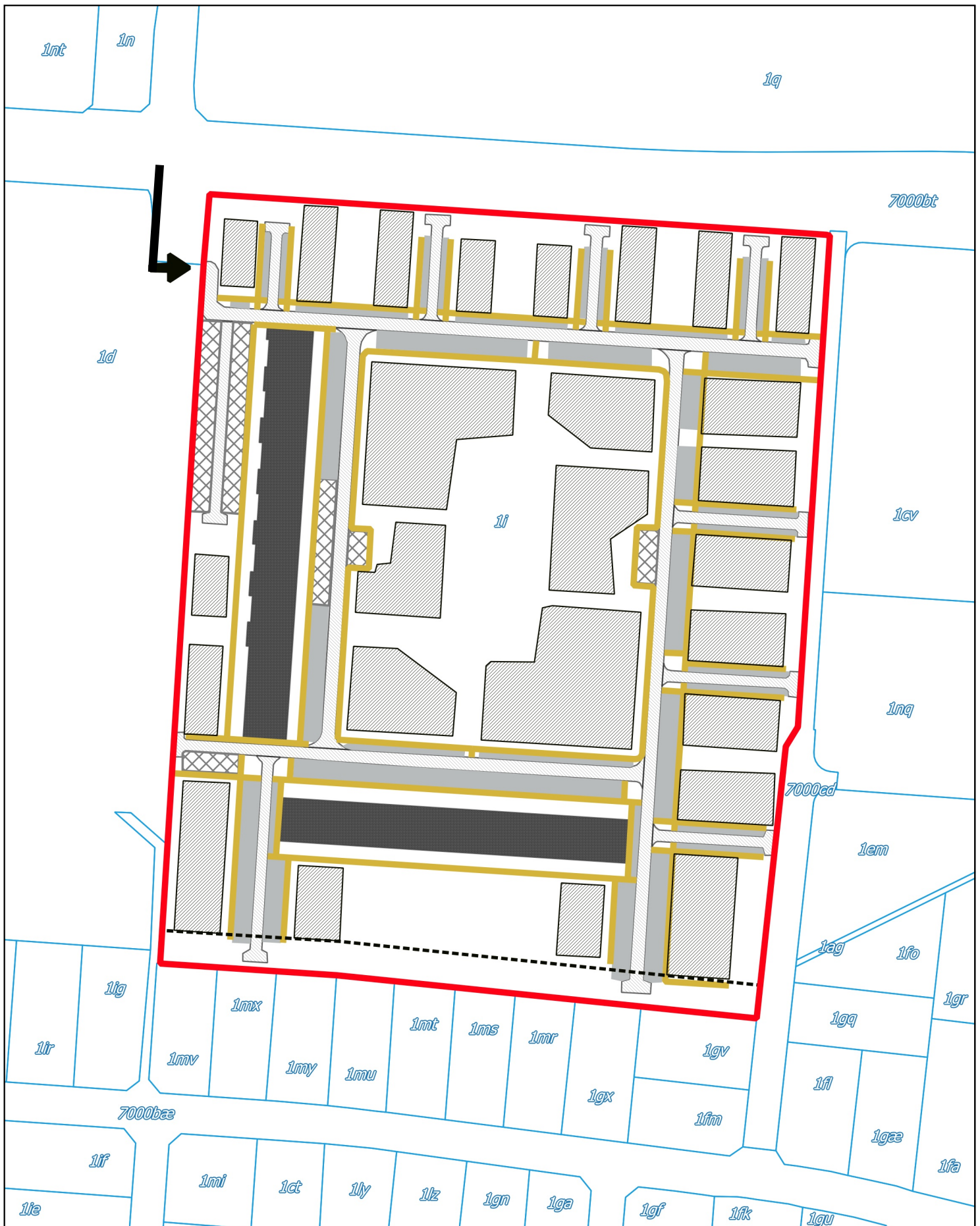
Matrikel
 Lokalplanafgrensning
 Lokalplan Delområde



**BALLERUP
KOMMUNE**

Mål: 1:1500 Papirformat: A4

Dato: 28.10.2019
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 2: veje, parkering og byggefelter

Forslag til Lokalplan 188 - ny bebyggelse i Ellebo



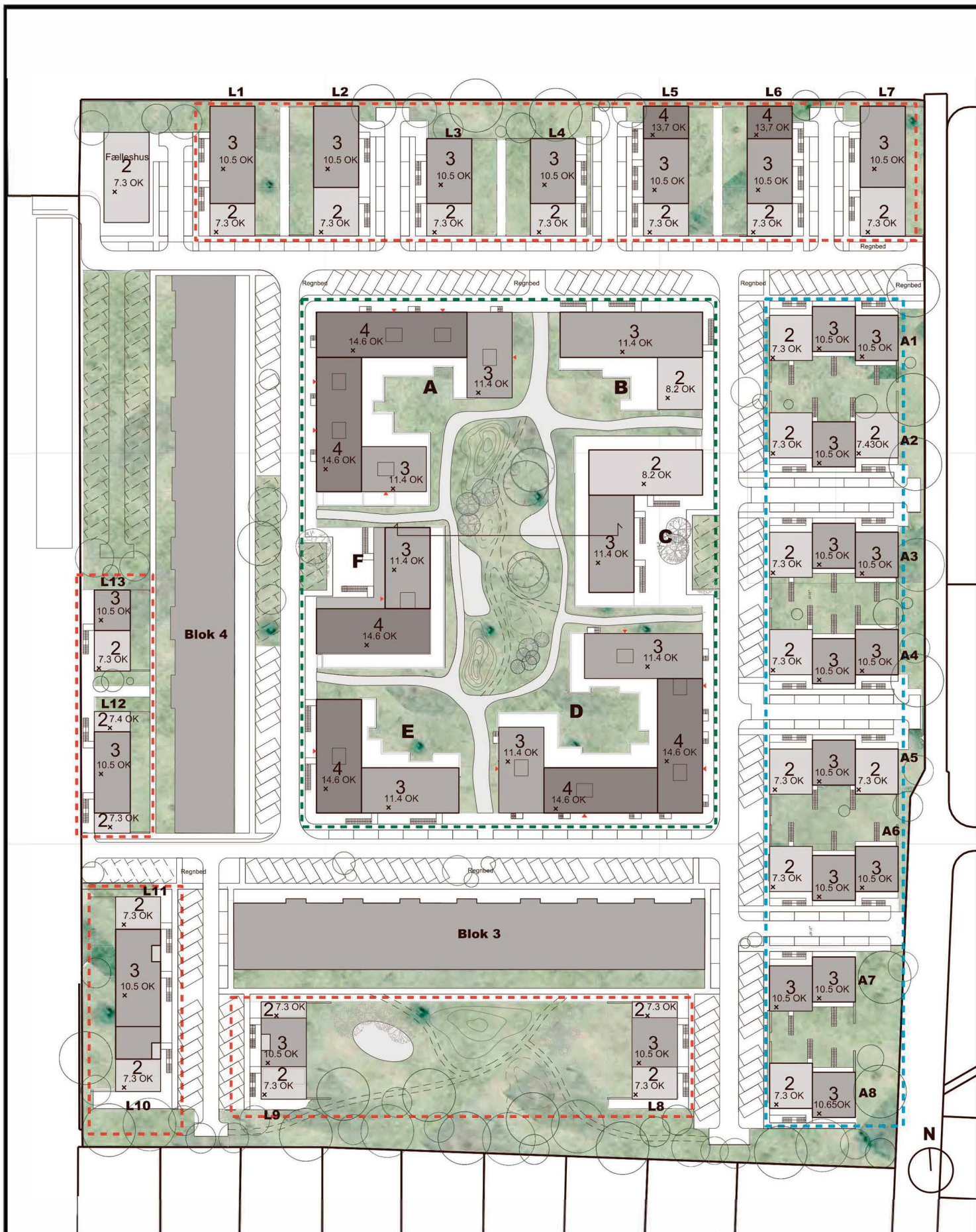
**BALLERUP
KOMMUNE**

Mål:1:1500 Papirformat: A4

Dato: 28.10.2019
Center for By, Erhverv og Miljø

Signaturforklaring

- | | | |
|----------------------|-------------------------|------------|
| Lokalplanafgrensning | Parkering udlæg | Byggelinje |
| Vejledende Byggefelt | Parkering | Vejadgang |
| Vejudlæg | Eksisterende bebyggelse | Sti |



Kortbilag 3: Etager- og bygningstyper

Forslag til Lokalplan 188 - ny bebyggelse i Ellebo



**BALLERUP
KOMMUNE**

Signaturforklaring

- 2/3/4** Antal etager
- Etage/rækkehuse (Vinkelhuse)
- Etage/rækkehuse (Længehuse)
- Etage/rækkehuse (Længehuse)

Papirformat: A4

Dato: 28.10.2019
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 4: Friarealer og beplantning









Forslag til Lokalplan 188 - ny bebyggelse i Ellebo



**BALLERUP
KOMMUNE**

Mål: 1:1500 Papirformat: A4

Dato: 28.10.2019
Center for By, Erhverv og Miljø

Signaturforklaring					
	Matrikel		Vejledende byggefelt		Vejudlæg
	Lokalplanafgrænsning		Beplantningsbælte		Eksisterende bebyggelse
	Lokalplan Delområde		Friareal		



Kortbilag 5: illustrationsplan

Forslag til Lokalplan 188 – ny bebyggelse i Ellebo



**BALLERUP
KOMMUNE**

Dato: 28.10.2019

Center for By, Erhverv og Miljø