



BALLERUP  
KOMMUNE

# Kommuneplantillæg

nr. 15



Rammeområde 4.B4 - Stationsnært etageboligområde  
syd for Baltorpvej

## Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Ballerup Kommune

### Ændring af rammebestemmelser for Kommuneplanens enkeltområde 4.B4: Stationsnær etageboligbebyggelse syd for Baltorpevej

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet med henblik på at muliggøre opførelse af ny bebyggelse i Ellebo på Baltorpevej, Ballerup Syd.

Kommuneplantillægget vedrører kommuneplanens enkeltområde 4.B4: Stationsnær etageboligbebyggelse syd for Baltorpevej – 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.

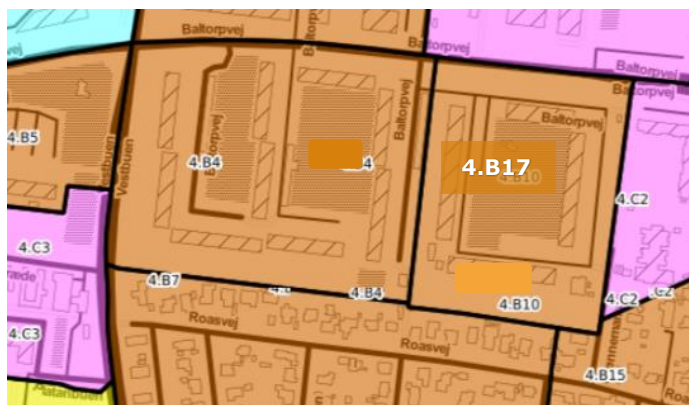
Planerne for bebyggelsen Ellebo er ændret siden vedtagelsen af Kommuneplan 2013-25. Således vil bebyggelsesprocenten for Ellebo fremover ligge på ca. 95, og ny bebyggelse skal opføres som åben stok- og vinkelbebyggelse i 2-4 etager. Dette er i god tråd med de politiske ønsker og den udvikling af Ballerup bymidte, som sker i disse år.

Kommuneplantillæggets ændringer er allerede forudsat i forslaget til den kommende Kommuneplan 2019-31, som forventes vedtaget i første kvartal af 2020.

Imidlertid er det ikke sikkert, at den nye kommuneplan når at blive vedtaget, inden den nye lokalplan nr. 188, som skal muliggøre opførelsen af den nye bebyggelse, skal vedtages endeligt. Det er baggrunden for udarbejdelsen af dette kommuneplantillæg nr. 15, som udsendes i høring sammen med lokalplanforslaget. Det indeholder de samme ændringer af rammebestemmelserne for Ellebo, samt den samme opdeling af det nuværende rammeområde, som den kommende Kommuneplan 2019-31 kommer til at indeholde, nemlig en opdeling i enkeltområde 4.B4 og 4.B17.



Rammeområder, Kommuneplan 2013-2025



Fremtidige rammeområder

Nedenfor ses de nuværende og kommende rammebestemmelser:

	<b>Eksisterende ramme</b>	<b>Fremtidige rammer</b>
<b>Enkeltområde</b>	4.B4	4.B4 og 4.B17
<b>Navn</b>	Stationsnær etageboligbebyggelse syd for Baltorpvej	<b>4.B4:</b> Stationsnær etageboligbebyggelse syd for Baltorpvej. <b>4.B17:</b> Stationsnær etageboligbebyggelse syd for Baltorpvej.
<b>Anvendelsesformål</b>	Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.	<b>4.B4 (uændret):</b> Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering. <b>4.B17 (ny):</b> Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg som fx fælleshus. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
<b>Bebyggelsens omfang</b>	Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 4 etager. Ny bebyggelse kan opføres som tagboliger. Bebyggelse til mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere kan opføres i 1 etage.	<b>4.B4 (uændret):</b> Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 60. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 4 etager. Ny bebyggelse kan opføres som tagboliger. Bebyggelse til mindre fællesanlæg til brug for områdets beboere kan opføres i 1 etage. <b>4.B17 (ny):</b> Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 95. Bebyggelse kan opføres i 2-5 etager. Ny bebyggelse kan opføres som etageboliger eller tæt-lav bebyggelse (fx rækkehuse).
<b>Nuværende zone</b>	Byzone	Byzone
<b>Fremtidig zone</b>	Byzone	Byzone

Det skal nævnes, at Kommunen ikke har grund til at formode, at der skulle være Bilag IV-arter inden for det pågældende rammeområdet, men at der skal foretages en konkret vurdering heraf, inden der kan bygges.

Dette forslag til kommuneplantillæg nr. 15 er vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse 24. februar 2020.



## Center for By, Erhverv og Miljø

Ballerup Kommune  
Hold-an vej 7  
Tlf: 4477 2000

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

