

Ændrede formuleringer i endelig version af Lokalplan 188 – Ellebo

(ændringer i forhold til det planforslag, som var i offentlig høring er vist med rødt)

Formulering i planforslaget	Endelig formulering
§1	(Konsekvensrettelse)
at sikre, at ny bebyggelse etableres som etageboliger og tæt-lav bebyggelse i form af vinkelhuse og lænehuse i 2-4 etager;	at sikre, at ny bebyggelse etableres som etageboliger og tæt-lav bebyggelse i form af vinkelhuse og lænehuse i 2-5 etager;
§ 2.1 (2.3 – fejl i nr.rækkefølgen)	(byggefelter udgår)
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.	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
§ 3.1	(ny note efter ønske fra boligselskabet)
Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etage- og rækkehus-bebyggelse med tilhørende sekundære bygninger (skure og depoter), tekniske anlæg og fælles anlæg (fx fælleshus).	Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af etage- og rækkehus-bebyggelse med tilhørende sekundære bygninger (skure og depoter), tekniske anlæg og fælles anlæg (fx fælleshus). Note: Det er ønskeligt, at ny bebyggelse udføres i overensstemmelse med principperne i Nordic Built Charter, som Ballerup Kommune tiltrådte i 2012, og som lå til grund for det oprindelige renoveringsprojekt for Ellebo. Nordic Built har til formål at fremme bæredygtigt og energi-effektivt byggeri i Norden. Læs fx mere her: https://www.nordicinnovation.org/programs/charter
§ 5.3 og 5.4	(henvisning til nyt forklarende bilag tilføjet)
Langs den interne fordelingsvej skal der etableres forarealer ved boligerne, fortov i begge sider og parkering.	Langs den interne fordelingsvej skal der etableres forarealer ved boligerne, fortov i begge sider og parkering, jf. bilag 6.

<p>Langs boligstræder skal der etableres forarealer ved boligerne samt fortov og parkering i begge sider.</p>	<p>Langs boligstræder skal der etableres forarealer ved boligerne samt fortov og parkering i begge sider, jf. bilag 6.</p>
<p>§ 5.6</p>	<p><i>(stiforbindelse til nabo (Baldersbo) udgår)</i></p>
<p>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.</p> <p>Følgende steder skal der være (sti)forbindelse til omgivelserne:</p> <p>1 stiforbindelse mod vest i områdets sydvestlige hjørne (delområde 1)</p>	<p>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.</p> <p>Følgende steder skal der være (sti)forbindelse til omgivelserne:</p> <p>1 stiforbindelse mod vest i områdets sydvestlige hjørne (delområde 1)</p>
<p>§ 5.7</p>	<p><i>(ny note skal forklare (og bidrage til at sikre) parkeringsprincippet, så det kan fastholdes, selvom der frasælges til privat byggeri)</i></p>
<p>Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid kræve de resterende udlagte parkeringspladser anlagt, hvis det viser sig nødvendigt for at dække lokalplanområdets parkeringsbehov.</p>	<p>Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid kræve de resterende udlagte parkeringspladser anlagt, hvis det viser sig nødvendigt for at dække lokalplanområdets parkeringsbehov.</p> <p>Note: <i>Der skal anlægges parkeringspladser langs alle veje inden for området samt – ved behov – på de arealer, der er angivet som udlagt til parkering, jf. kortbilag 2 (Veje og parkering) samt bilag 6 (Vejprofiler).</i></p> <p><i>Parkering til boligerne i de enkelte delområder skal så vidt muligt dækkes inden for eget delområde. Hvor dette ikke er muligt, fordi der ikke er tilstrækkeligt areal til rådighed, kan de resterende parkeringspladser anlægges inden for andre delområder, jf. principperne på kortbilag 2.</i></p> <p><i>Hvis der omvendt er ledig kapacitet til parkering langs vejen inden for et delområde, kan parkering til bebyggelse i et andet delområde placeres her, jf. principperne på bilag 2. Dette sikres ved deklARATIONER i tilfælde af frasalg af arealer til privat bebyggelse.</i></p>

<p>§ 6.1 og 6.2</p>	<p><i>(byggemuligheden fastlægges for de enkelte delområder for at sikre, at principperne med de forskellige bebyggelsestyper og -tætheder kan fastholdes)</i></p>
<p>Det samlede etageareal for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 41.200 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 95.</p>	<p>Det samlede etageareal for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 41.215 etagemeter.</p> <p><i>Note: byggemuligheden svarer til en samlet bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed på 95.</i></p> <p>Byggemuligheden skal fordeles på delområderne som følger:</p> <p>Inden for delområde 1 må der i alt være max 12.365 etagemeter boliger.</p> <p>Inden for delområde 2 må der i alt opføres max 13.425 etagemeter boliger.</p> <p>Inden for delområde 3 må der i alt opføres max 6.625 etagemeter boliger.</p> <p>Inden for delområde 4 må der i alt opføres max 8.800 etagemeter boliger.</p>
<p>§ 6.5, 6.6 og 6.7</p>	<p><i>(øget etageantal i delområde 4 (til erstatning for udgåede byggefelter mod syd og vest) samt præcisering af krav om varierende højder og mulighed for tagterrasse)</i></p>
<p>Delområde 2 Inden for delområde 2 kan der opføres boligbebyggelse i form af etage- eller rækkehusbebyggelse ('vinkelhuse'). med 2-4 etager, jf. bilag 3.</p> <p>Delområde 3 Inden for delområde 3 kan der opføres boligbebyggelse i form af etage- eller rækkehusbebyggelse ('længehuse'). med 2-4 etager, jf. bilag 3.</p> <p>Delområde 4 Inden for delområde 4 kan der opføres boligbebyggelse i form af etage- eller rækkehusbebyggelse ('længehuse'). med 2-4 etager samt fælleshuse i 1-2 etager, jf. bilag 3.</p>	<p>Delområde 2 Inden for delområde 2 kan der opføres boligbebyggelse i form af etage- eller rækkehusbebyggelse ('vinkelhuse'). Bebyggelsen skal være i varierende højder med 2-4 etager plus eventuel tagterrasse, jf. bilag 3.</p> <p>Delområde 3 Inden for delområde 3 kan der opføres boligbebyggelse i form af etage- eller rækkehusbebyggelse ('længehuse'). Bebyggelsen skal være i varierende højder med 2-4 etager plus eventuel tagterrasse, jf. bilag 3. Det sydligste byggefelt må dog kun bygges med max 2 etager.</p> <p>Delområde 4 Inden for delområde 4 kan der opføres</p>

	<p>boligbebyggelse i form af etage- eller rækkehusbebyggelse ('længehuse'). Bebyggelsen skal være i varierende højder med 2-5 etager plus eventuel tagterrasse samt fælleshus i 1-2 etager, jf. bilag 3.</p>
§ 6.7	<i>(justering af bygningshøjder)</i>
<p>Inden for delområde 2 ('vinkelhuse') tillades følgende maksimale bygningshøjder 2 etager: 8,5 m 3 etager: 12,0 m 4 etager: 15,0 m</p> <p>Inden for delområde 3 ('længehuse') tillades følgende maksimale bygningshøjder 2 etager: 7,5 m 3 etager: 11,0 m 4 etager: 14,0 m</p> <p>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</p>	<p>Inden for delområde 2 ('vinkelhuse') tillades følgende maksimale bygningshøjder 2 etager 8,20 m 3 etager 11,40 m 4 etager 14,60 m</p> <p>Inden for delområde 3 ('længehuse') tillades følgende maksimale bygningshøjder 2 etager 7,30 m 3 etager 10,50 m 4 etager 13,70 m</p> <p>Inden for delområde 4 ('længehuse' samt fælleshus) tillades følgende maksimale bygningshøjder 2 etager 7,30 m 3 etager 10,50 m 4 etager 13,70 m 5 etager 16,90 m</p> <p>Alle ovennævnte bygningshøjder er inklusive evt. tagbrystning.</p>
§ 8.4 og 8.5	<i>(præciseringer vedr. beplantning, øget beplantningsbælte mod syd)</i>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Note: træplantningen ud mod Baltorpvej skal spille sammen med eksisterende træplantning langs nordsiden af Baltorpvej.</i></p> <p>Der skal fastholdes (dvs. bevares eller genetableres) beplantningsbælte i en dybde af minimum 8 meter mod syd, ind mod villakvarteret på Roasvej.</p>	<p>Eksisterende solitærtræer skal så vidt muligt bevares. Hvor det ikke er muligt, skal der genplantes med tilsvarende arter tæt på den oprindelige placering.</p> <p>Indtrykket af en åben, grøn kant i form af solitærtræer og evt. bunddække langs skel mod Baltorpvej og Grønnemarken skal opretholdes (se også § 6.6).</p> <p>Områdets grønne arealer skal i øvrigt anlægges og beplantes ud fra principperne på bilag 4.</p> <p>Nødvendig fældning og genplantning skal ske efter aftale med Ballerup Kommune.</p> <p>Note: træplantningen ud mod Baltorpvej skal spille sammen med eksisterende træplantning langs nordsiden af Baltorpvej.</p> <p>Der skal fastholdes (dvs. bevares eller</p>

	<p>genetableres) beplantningsbælte i en dybde af minimum 15 meter mod syd, ind mod villakvarteret på Roasvej. Dog kan beplantningsbæltets dybde reduceres til 8 meter ved ny bebyggelse i delområde 3.</p>
Ny § 8.8 (tidligere 8.8 er nu 8.9)	<p><i>(præcisering vedr. ensartet udtryk i bebyggelsen; ønske fra boligselskabet)</i></p>
	<p>Inden for lokalplanområdet skal belægninger, belysning, byrumsinventar, indretning til affaldshåndtering og lignende have et ensartet præg for at sikre et samlet udtryk.</p>