

RESUMÉ AF INDSIGELSER TIL LOKALPLAN 188 og KOMMUNEPLANTILLÆG 15
vedr. ny bebyggelse i Ellebo

Nr.	Afsender	Høringssvarets indhold	Adm. bemærkninger	Medfører ændring af planen
1	Boligselskabet Baldersbo Vedr. Lokalplan	<p>Pointe 1: Urimeligt at al trafik til Ellebo skal presses ind ad én indkørsel fra Baltorpvej på Baldersbos grund.</p> <p>Pointe 2: P-normen er uambitiøs, den svarer til 1 plads pr. 2 boliger, og med anlæg af 80% og krav om handicappladser og el-ladestandere bliver dækningen endnu lavere. Baldersbo vil i givet fald etablere privat p-ordning.</p> <p>Pointe 3: Cykelparkeringsnormen på 1,5 pr. bolig er for lav, særligt set i lyset af den lave bil-parkeringsnorm.</p> <p>Pointe 4: Bygning 12 og 13 i delomr. 1 ligger meget tæt på Baldersbo og bør udgå. Hvad med det skrå højdegrænseplan? Hvorfor ikke ubebygget bælte ind mod Baldersbo?</p> <p>I øvrigt spændende projekt, og Baldersbo har for så vidt forståelse for den store tæthed nær stationen.</p>	<p>Ad pointe 1: Samme indkørsel som i dag. Trafiktal viser, at der er uden problemer er plads til meget mere trafik til/fra Ellebo.</p> <p>Ad pointe 2: En ny undersøgelse af bilejerskabet i kommunen viser, at der gennemsnitligt i almene og rækkehusbebyggelser er 0,6 bil pr. bolig. Derudover skal normen gerne 'nudge' til at benytte offentlig transport, som findes meget tæt på (politisk ønske).</p> <p>Ad pointe 3: Der er tale om en minimumsnorm – der kan fint anlægges flere cykelparkeringspladser ved behov.</p> <p>Ad pointe 4: Bemærkningen er noteret. Det foreslås, at byggefelter vest for blok 4 udgår af planen, men at bebyggelsesprocenten på 95 opretholdes. Dermed kan den ønskede bymæssige fortætning finde sted mod Baltorpvej og bymidten, mens nabogenerne reduceres/fjernes.</p>	X
2	Beboere på Roasvej og Grønnemarken Vedr. Lokalplan	<p>Pointe 1: Bekymring mht. afledning af regnvand fra Ellebo til nabomatrikler.</p> <p>Pointe 2: Frygter indblik- og skyggegener fra Ellebo, samt støj fra vendepladserne. Ønsker byggefelterne mod syd taget ud af lokalplanen, eller alternativt at bygningshøjden reduceres.</p> <p>Pointe 3: Ønsker eksisterende beplantning lags sydskellet bevaret.</p>	<p>Ad pointe 1: Da nabogrundene ligger på samme niveau som - eller for Roasvejs vedkommende højere end - Ellebo, er der intet belæg for at frygte regnvand fra Ellebo.</p> <p>Ad pointe 2: Pga. beplantningsbælte og beliggenhed i forhold til solorientering er der næppe reel grund til at frygte skygger og indbliksgener. Det foreslås ikke desto mindre, at byggefelter syd for blok 3 og vest for blok 4 udgår af planen, men at bebyggelsesprocenten på 95 opretholdes, jf. ovenfor.</p> <p>Ad pointe 3: Det fremgår af lokalplanens §8.5, at beplantningsbæltet mod syd skal fastholdes (bevares eller genetableres).</p>	X
3	Miljøstyrelsen vedr. Kommuneplantillæg 15	<p>Pointe 1 Det skal fremgå af redegørelsen, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge</p>	<p>Ad pointe 1. Der er ikke på forhånd foretaget en sådan vurdering, til gengæld fremgår det både af miljøscreeningen og af lokalplanredegørelsen,</p>	

		ge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.	at kommunen ikke har grund til at antage, at der er sådanne arter i området, og at en egentlig vurdering skal gennemføres, inden nyt byggeri kan realiseres. Der indføres en passus herom i kommuneplan-tillægget.	X
4.	Beboere på Grønnemarken og Roasvej (indsendt af samme borger som høringsvar 2) (16 underskrifter og illustrationsbilag) Vedr. Lokalplan	Pointe 1 Ønsker en mere glidende overgang mellem Ellebobebyggelsen og villa-kvarteret, dvs. kun ét plan mod syd, mens der til gengæld kan bygges højere mod nord. Der er medsendt tegningsmateriale med forslag til ændrede bygningshøjder. Pointe 2 Ønsker eksisterende beplantning mod syd bevaret så vidt muligt, og ønsker beplantningsbælte mod øst, bl.a. som led i klimasikring. Pointe 3 Ønsker at der ikke kan etableres tagterrasser eller altaner ind mod Roasvej eller Grønnemarken. Pointe 4 Ønsker ikke vendepladser i beplantningsbælter, og ønsker jordvolde til at skærme mod lys fra biler. Pointe 5 Ønsker højere parkeringsnorm pga. frygt for, at Ellebobeboere vil parkere på villavejene. Pointe 6 Mener at der mangler klagevejledning vedr. den endelige lokalplan.	Byggefelterne udgår i den endelige lokalplan, jf. svar på indsigelse nr.1. Beplantningsbælte mod øst fastholdes, og eksisterende træer bevares så vidt muligt (selvom de formentlig medfører større skyggegener for beboerne langs Grønnemarken end den foreslåede, aftrappede bebyggelse vil). Regnvand håndteres på anden vis. Det vil ikke give mening for den nye bebyggelse, da det ville gøre det umuligt med ønskværdige sydvendte altaner/terrasser. Villaerne på Roasvej ligger flere meter højere end den nye bebyggelse, hvilket vil mildne indblikgenerne (som jo i øvrigt går begge veje). Enig i, at vendepladser bør anlægges nord for beplantningsbælterne for sikre god dybde i beplantningen. Lys fra biler vil næppe være et problem, da villaerne på Roasvej ligger højere end vendepladserne. Dette er et politisk spørgsmål; der ønskes mindre 'goldt' parkeringsareal i bymidten, hvor der er nem adgang til offentlig trafik. På www.ballerup.dk/blivhoert , hvor lokalplanen er lagt ud til høring, findes klagevejledning vedr. miljøvurderingen. Klagevejledning vedr. den endelige plan lægges ud på hjemmesiden sammen med annonceringen af vedtagelsen.	X
5.	C.S. Madsen på vegne af ægtepar på Roasvej Vedr. Lokalplan	Pointe 1 Frygter nærhed og indblikgener vedr. ny bebyggelse mod syd/Roasvej. Pointe 2 Ønsker ny bebyggelse mod syd samt vendepladser trukket tilbage,	Jf. svar på tilsvarende pointe under høringsvar nr. 2 Jf. svar på tilsvarende pointe under høringsvar nr. 2	

		<p>så beplantningsbælte kan opret- holdes (målt til ca. 15 m dybde pt.).</p> <p>Pointe 3 Finder bebyggelsesprocenten for høj.</p> <p>Pointe 4 Finder parkeringsnormen for lav.</p> <p>Pointe 5 Ønsker at det fremgår af lokal- planen, hvilke ejerformer der bliver tale om, dvs. fordeling på hhv. almene og andelsboliger.</p> <p>Pointe 6 Mener at der mangler klagevejled- ning vedr. den endelige lokalplan.</p>	<p>Det er et politisk spørgsmål; der er politisk ønske om fortætning i bymidterne, nær ved offentlig trafik og div. servicetilbud.</p> <p>Jf. svar på tilsvarende pointe under høringssvar nr. 2</p> <p>Iht. Planloven kan lokalplaner ikke indeholde bestemmelser vedr. ejerforhold, men kun vedr. typo- logi (etagebolig/rækkehus/parcel- hus etc.)</p> <p>Jf. svar på tilsvarende pointe under høringssvar nr. 2</p>	
6.	<p>Gro Andreasen, Baltorpvej Vedr. Lokalplan</p>	<p>Pointe 1 Bekymring mht. udsigt og lysforhold.</p> <p>Pointe 2 Bekymring mht. indbliksgener.</p>	<p>Jf. svar på tilsvarende pointe under høringssvar nr. 2.</p> <p>Jf. svar på tilsvarende pointe under høringssvar nr. 2.</p>	
7.	<p>Baldersbo (supplerende indsigelse) Vedr. Lokalplan</p>	<p>Pointe 1 Placering af fælleshus er problema- tisk aht. støj fra aktiviteter. Det vil hjælpe, hvis det kan garanteres, at der ikke etableres døre og vinduer ind mod Baldersbo.</p> <p>Pointe 2 Bekymring vedr. parkering til fælleshus og aflødt parkering på Baldersbos område.</p> <p>Pointe 3 Ønsker ikke indkørsel til Ellebo via nuværende fælles indkørsel, foreslår i stedet ny indkørsel fra Baltorpvej midt i Ellebo-bebyggelsen.</p>	<p>Alternativ placering er undersøgt, men frarådes af hensyn til trafik gennem Ellebo og tilgængelighed for brugere og gæster, som kom- mer med toget.</p> <p>Jf. ovenfor. Parkeringsproblematikker i forhold til Baldersbo går begge veje.</p> <p>Den nuværende indkørsel fra det lysregulerede kryds på Baltorpvej opretholdes. Trafiktællinger viser, at der er rigelig kapacitet.</p>	

8.	<p>AAB afd. 46 Vedr. Lokalplan</p>	<p>Pointe 1 Bebyggelsesgrad på 95% vil minde om gamle Vesterbro-Nørrebro, hvor folk jo netop er flyttet fra. Bekymring for ghettodannelser.</p> <p>Pointe 2 Vedr. P-pladser: en utrolig dårlig begrundelse, at de få P-pladser begrundes med nærhed til Station og busser.</p> <p>Pointe 3 Nedlæggelse af grønne områder strider imod klassisk udformning af grønne områder i Kommunen, som er tillokkende kendetegn for kommune og kognitivt udfordrede personer (f.eks. demente).</p> <p>Pointe 4 Bebyggelse alt for tæt på naboer.</p> <p>Pointe 5 Manglende oplysning om boligernes areal: Det må være en forudsætning, hvis man skal godkende en lokalplan, at man kan se, hvad man stemmer på.</p> <p>Pointe 6 Manglende oplysning om fordeling mellem ejerboliger og lejeboliger, jf. ovenfor.</p> <p>Pointe 7 Ønsker bevaring af de store træer langs Baltorpvej og Grønnemarken, både af hensyn til det visuelle og indbliksgener.</p>	<p>Der er politisk ønske om fortætning i bymidten. 95 er en almindelig bebyggelsesprocent i bymidter.</p> <p>Uenig. I øvrigt et politisk spørgsmål.</p> <p>Det er rigtigt, at de grønne arealer bliver mindre; til gengæld får de langt bedre kvalitet og anvendelighed.</p> <p>Det foreslås, at byggefelter syd og vest for eksisterende blokke udgår, og at byggemuligheden flyttes til nordlige del af grunden, idet bebyggelsesprocenten opretholdes, jf. svar til hørings svar nr. 2.</p> <p>Det er ikke et krav, at boligernes areal fastlægges i lokalplaner, og det har heller ingen konkret betydning i forhold til ny bebyggelses konsekvenser for naboerne.</p> <p>En lokalplan kan ikke indeholde bestemmelser vedr. ejerforhold.</p> <p>I den endelige udgave af lokalplanen indskrives mere detaljerede bestemmelser vedr. beplantning. Eksisterende beplantning bevares så vidt muligt, jf. § 8.4.</p>	<p>(X)</p> <p>X</p>
9	<p>Beboere i Ellebo v/Lisbeth Kjærgaard</p> <p>(underskrifter fra 51 husstande)</p> <p>Vedr. Lokalplan</p>	<p>Pointe 1 L8, L9, L10, L11, L12 og L13 bør absolut ikke opføres, da de vil gøre stuelejligheder i Ellebo mørke, nye vinterhaver ubrugelige og vil blive 'baghuse'. Byggeriet i midten er ok.</p> <p>Pointe 2 Lad de nuværende grønne områder forblive grønne. Der mangler arealer til børn, når nye børnefamilier forventeligt flytter til.</p> <p>Pointe 3 Fælleshus (beboerhus!) ønskes flyttet til L10 og L11, lidt af vejen i forhold til hærværk og tilfældige ubudne gæster ved</p>	<p>Det foreslås, at nye bygninger syd og vest for eksisterende blokke udgår, og at byggemuligheden flyttes til den nordlige del af grunden, idet bebyggelsesprocenten opretholdes, jf. svar til hørings svar nr. 2 og 8.</p> <p>Jf. ovenstående – når disse bygninger udgår, bliver der større sammenhængende grønne arealer.</p> <p>Se kommentar i indsigelse nr. 7.</p>	<p>X</p> <p>(X)</p>

		<p>arrangementer. Også garageanlæg/maskinpark og materiale-gård ønskes placeret her. Foreslået areal til nyt fælleshus kan bruges til p-plads for større biler og varevogne.</p>		
10	<p>Beboer i Baltorpvej 37A</p>	<p>Pointe 1 Synes generelt, at der bygges for højt, tæt og mørkt. Ønsker 10 m grønt bælte om grunden, og ønsker at byggefeltene A8 og L8-13 udgår.</p> <p>Pointe 2 Ønsker tillige bebyggelse mod Grønnemarken reduceret i højde og udført uden tagterrasser og vinduer mod øst aht. indblikgener.</p> <p>Pointe 3 Spørger til lokalplanens indhold mht. (cykel)parkering, el-ladestandere, fugle og vejstøj.</p>	<p>Jf. ovenstående svar, fx til indsigelse nr. 9.</p> <p>Jf. svar til indsigelse nr. 4, pointe 2 og 3.</p> <p>Alle forhold er med i lokalplanen, bortset fra fuglene på taget, som lokalplanen ikke kan regulere.</p>	